



Grad Mali Lošinj

1.

Na temelju članka 100. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine» broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12 i 80/13) i članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 26/09, 32/09 i 10/13), Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja je na sjednici održanoj dana 23. siječnja 2015. godine donijelo

ODLUKU O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SVETI JAKOV /UPU 24/

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Sveti Jakov /UPU 24/ za područje utvrđeno Prostornim planom uređenja Grada Lošinja («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 13/08, 13/12, 26/13). Granica obuhvata Plana prikazana je na kartografskim prikazima 3.1.A. Uvjeti za korištenje uređenje i zaštitu prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju u mjerilu 1:25.000 i 4.10. Građevinsko područje - Sveti Jakov u mjerilu 1:5.000 te obuhvaća građevinsko područje naselja: NA 10 i izdvojeno građevinsko područje groblja izvan naselja G9.

Članak 2.

Urbanistički plan uređenja Sveti Jakov / UPU 24 / sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora, način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te druge elemente od važnosti za područje naselja NA 10 i izdvojeno građevinsko područje groblja izvan naselja G9.

Članak 3.

(1) Elaborat Urbanistički plan uređenja Sveti Jakov / UPU 24 / izradio je Geoprojekt d.d. iz Opatije u koordinaciji s Upravnim odjelom za komunalni sustav, urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Malog Lošinja.

(2) Elaborat iz prethodnog stavka ovog članka sastavni je dio ove Odluke, a sastoji se od:

a) Tekstualnog dijela (Odredbe za provođenje):

I. TEMELJNE ODREDBE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti i sportsko-rekreacijskih površina
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama
6. Uvjeti uređenja zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana

III. ZAVRŠNE ODREDBE

b) Grafičkog dijela koji nije predmet objave, a sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:5000:

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2A. Promet
 - 2B. Elektronička komunikacijska infrastruktura
 - 2C. Elektroenergetika
 - 2D. Vodoopskrba
 - 2E. Odvodnja otpadnih voda
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3A. Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju
 - 3B. Područja primjene planskih mjera zaštite
 4. Način i uvjeti gradnje

c) Obveznih priloga koji nisu predmet objave, a sadrže:

- obrazloženje prostornog plana,
- stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja,
- popis sektorskih dokumenata i propisa koji su poštovani u izradi prostornog plana,
- zahtjeve i mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima,
- izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi,
- evidenciju postupka izrade i donošenja prostornog plana,
- sažetak za javnost.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

(1) U Urbanističkom planu uređenja Sveti Jakov / UPU 24 / (u daljnjem tekstu: Plan) su osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno označeni rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina.

(2) Unutar obuhvata Plana, površine za razvoj i uređenje razgraničene su kako slijedi:

- površine javne namjene u naselju:
 - javna i društvena namjena - vjerska (D8),
 - javne zelene površine - javni park (Z1),

- javne zelene površine - igralište (Z2),
- površine infrastrukturnih sustava.
- površine drugih namjena u naselju:
 - mješovita namjena - pretežito stambena (M1),
 - mješovita namjena - pretežito poslovna (M2).
- površine izvan građevinskog područja naselja:
 - površina groblja (G),
 - površine infrastrukturnih sustava,
 - ostala obradiva tla.

(3) Površine ostala obradiva tla se uređuju temeljem Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja.

(4) Izvan područja iz prethodnog stavaka ovog članka uređenje prostora provodi se neposredno temeljem ovog Plana.

1.1. MJEŠOVITA NAMJENA

Članak 5.

Planom su određene površine mješovite namjene razgraničene na površine pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene na kojima se grade i uređuju:

- stambene građevine,
- javne i društvene građevine,
- poslovne građevine,
- poljoprivredne građevine,
- ugostiteljsko-turističke građevine,
- javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, komunalne i ostale infrastrukturne građevine i uređaji.

1.2. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Članak 6.

(1) Planom je određena površina javne i društvene namjene - vjerska namjena (D8).

(2) Na površini javne i društvene namjene - vjerska namjena (D8) smještena je crkva Majke Božje od Krunice.

1.3. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Članak 7.

(1) Planom su određene javne zelene površine razgraničene na javni park (Z1) i igralište (Z2),

(2) Javni park (Z1) je javni prostor hortikulturno uređen, namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene.

(3) Igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom.

1.4. GROBLJE (IZVAN NASELJA)

Članak 8.

(1) Planom je određena površina groblja.

(2) Površina groblja namijenjena je održavanju postojećeg groblja i njegovom proširenju.

1.5. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 9.

Planom su određene površine infrastrukturnih sustava i to za građevine kopnenog prometa (javne prometne površine, pješačke površine i površine za građevine prometne infrastrukture - javno parkiralište - P) i za građevine ostale infrastrukture (trafostanica - TS).

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE

Članak 10.

(1) Planom je dozvoljena gradnja poslovnih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene (M1₃, M1₄) i mješovite, pretežito poslovne namjene (M2₁, M2₂) prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje na zasebnim građevnim česticama i to građevina uslužnih, trgovačkih, zanatskih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sljedeće sadržaje: različiti uslužni sadržaji (financijske institucije, osiguravajuća društva, različite agencije, zdravstvene usluge i sl.), trgovačke djelatnosti (različite prodavaonice na malo), ugostiteljske usluge (cafei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl.), zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl.), skladišne djelatnosti i sve vrste proizvodno-poslovne djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica.

(2) Na građevnoj čestici poslovne građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (ugostiteljstvo, rekreacija, kulturni sadržaji, sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% građevinske bruto površine (u daljnjem tekstu: GBP).

(3) Pomoćna građevina je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i sl.).

(4) Poslovne djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene moguće je smjestiti prema uvjetima utvrđenim u točki 4. ovih Odredbi.

Članak 11.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih poslovnih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₃ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₁ na zasebnim građevnim česticama:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu, a uz njih je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od Planom utvrđene,

- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9,
- najmanja širina građevne čestice iznosi
 - 18 m za slobodnostojeću prizemnu građevinu,
 - 20 m za slobodnostojeću građevinu visine dvije nadzemne etaže,
 - 22 m za slobodnostojeću građevinu visine dvije nadzemne etaže i potkrovlje.

b) Veličina građevine

- dopuštene etaže su jedna podzemna, dvije nadzemne etaže i potkrovlje

- najveća visina građevine iznosi 8,0 m,

- najveća tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi 200m² za prizemnu, a 150 m² za jednokatnu poslovnu građevinu,

- glavno pročelje građevine može biti širine najviše 12 m.

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 5,0 m, a iznimno i manje ako za to postoje opravdani razlozi (interpolacija, odredbe posebnih propisa i sl.) te uz izričitu suglasnost susjeda,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m, a najviše 15 m, a iznimno udaljenost građevine može biti i na manjoj i većoj udaljenosti kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, interpolacije u skladu sa susjednim građevinama ili rekonstrukcije postojeće građevine,

- iznimno od prethodne alineje u zonama M2₁ najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca uz kolnobješačku ulicu iznosi 5 m uvećano za veličinu koja omogućava širenje kolnobješačke ulice od njene osi za 2,75 m sa svake strane ulice.

d) Uvjeti gradnje pomoćne građevine:

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti i iskorisćenosti utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,

- najveći broj etaža građevine je jedna i odnosi se na prizemlje ili suteran,

- najveća visina građevine iznosi 2,5 m,

- tlocrtna površina pomoćne građevine ne može biti veća od 1/3 tlocrtna površina građevine osnovne namjene, odnosno ne može biti veća od 50 m²,

- najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice iznosi 3 m, a iznimno uz izričitu suglasnost susjeda građevina se može graditi i na manjoj udaljenosti (i na međama građevne čestice) pri čemu ne može imati otvore na pročelju izuzev ventilacijskih otvora najvećeg promjera 15 cm,

- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca za garaže za osobna vozila iznosi 5 m,

- ako se građevine grade prislonjene uz granicu građevne čestice treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) i osigurati da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovista mora riješiti u okviru pripadajuće građevne čestice,

- postojeće pomoćne građevine mogu se rekonstruirati i prenamijeniti pod uvjetima propisanim ovim Planom ili u postojećim gabaritima.

e) Uvjeti za oblikovanje građevina

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,

- oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini,

- kosa krovista mogu biti jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha, s nagibom ploha do 23°, a pri rekonstrukciji postojećeg krova dopušten je nagib do 25°,

- najviše 10% kosog krova, odnosno 9 m² se može koristiti kao prohodna terasa na koju nije dozvoljen pristup vanjskim stubištem,

- ravna krovista, prohodna i/ili ozelenjena, krovni prozori, elementi za prirodno osvjetljavanje, kolektori sunčeve energije i krovne terase moguće je izvesti izvan zone »C« utvrđene u članku 49.

f) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 30%,

- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog niskog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,

- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5 x 5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene, a iznimno ako čestica nema neposredni kolni pristup ili ako se ne može osigurati smještaj vozila u okviru građevne čestice zbog njenog oblika i veličine, smještaj vozila se može osigurati na zasebnim građevnim česticama.

- na parkiralištima se osigurava propisan broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju najmanje veličine 3,75 x 5 m i vidljivo označena, a biraju se mjesta koja su najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu,

- potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema normativima kako slijedi:

a) s obzirom na vrstu djelatnosti:

- za trgovačku djelatnost - na 25 m² GBP-a potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

- za zanatsku i uslužnu djelatnost, na 35 m² GBP-a potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

- za ugostiteljsko-turističku djelatnost - na četiri sjedeća mjesta u ugostiteljstvu te na tri do šest osoba (posjetitelja/zaposlenih) u smještajnom kapacitetu potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

- za uredsku djelatnost - na 30 m² GBP-a potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

- za kulturnu djelatnost - na pet sjedećih mjesta, potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

- za rekreativnu djelatnost - na 500 m² GBP-a u koji se uračunavaju i uređene površine za rekreaciju potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

b) s obzirom na broj zaposlenih:

- broj parkirališnih mjesta za zaposlenike treba zadovoljavati normativ od najmanje 0,3 parkirališnih mjesta po zaposlenom u najbrojnijoj smjeni,

- postojeće garaže i parkirališna/garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno/garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,

- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.,

- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,

- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,

- najveća visina ograde iznosi 0,8 m,

- ograde su u pravilu od neobrađenog kamena, žbukani zid ili živica,

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid najveće visine 1,5 m; iznimno kod veće visine podzid se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

g) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- građevna čestica mora imati neposredan kolni pristup utvrđen u članku 26. ovih Odredbi,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

h) Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,

- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,

- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih poslovnih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₄ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₂ na zasebnim građevnim česticama:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice:

- u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu, a uz njih je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- površina građevne čestice iznosi najmanje 200 m² a najviše 500 m²;

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3, uz dodatni uvjet da je površina građevine najmanje 50 m² a najviše 150m²,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9.

b) Veličina građevine:

- najveći dozvoljeni broj etaža i visina građevine se određuju sukladno lokalnim uvjetima na način da se prilagođavaju susjednim postojećim građevinama,

- visina građevine ne smije biti veća od visine više susjedne građevine,

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici, uvjeti gradnje pomoćne građevine, uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka c), d), e), f), g) i h) prethodnog stavka ovog članka.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA POLJOPRIVREDNIH GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

Članak 12.

(1) Planom je dozvoljena gradnja manjih poljoprivrednih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene (M1₁, M1₃) i mješovite, pretežito poslovne (M2₁) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje na zasebnoj građevnoj čestici bez ili s izvorom zagađenja za uzgoj sitne stoke i peradi.

(2) Kod gradnje poljoprivrednih građevina utvrđenih u prethodnom stavku ovog članka primjenjuju se uvjeti utvrđeni u točki d) stavka (1) prethodnog članka za pomoćne građevine uz građevinu poslovne namjene.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 13.

(1) Planom je dozvoljena gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene vrste sobe za iznajmljivanje (u svrhu pružanja ugostiteljsko-turističkih usluga u seoskom domaćinstvu) u zonama mješovite, pretežito stambene (M1₁, M1₂, M1₃, M1₄) i mješovite, pretežito poslovne (M2₁, M2₂) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje na zasebnim građevnim česticama.

(2) Ugostiteljsko-turističke djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene moguće je smjestiti prema uvjetima utvrđenim u točki 4. ovih Odredbi.

Članak 14.

(1) Kod gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina vrste sobe za iznajmljivanje (u svrhu pružanja ugostiteljsko-turističkih usluga u seoskom domaćinstvu) u zonama mješovite, pretežito stambene

(M1₁, M1₃) i mješovite, pretežito poslovne (M2₁) namjene na zasebnim građevnim česticama se, ovisno o načinu gradnje (slobodnostojeći, dvojni) primjenjuju uvjeti utvrđeni u stavcima (1) i (3) članka 19.

(2) Kod gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina vrste sobe za iznajmljivanje (u svrhu pružanja ugostiteljsko-turističkih usluga u seoskom domaćinstvu) u zonama mješovite, pretežito stambene (M1₂, M1₄) i mješovite, pretežito poslovne (M2₂) namjene na zasebnim građevnim česticama se, ovisno o načinu gradnje (slobodnostojeći, dvojni, niz) primjenjuju uvjeti utvrđeni u stavcima (2), (4) i (5) članka 19.

(3) Uz odredbe iz stavaka (1) i (2) ovog članka se utvrđuje i najveći GBP kod gradnje navedenih građevina te iznosi 400 m² te najveći broj uporabnih jedinica (soba s kupaonicom) te iznosi 10.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 15.

(1) Planom je utvrđen smještaj građevina društvenih djelatnosti u zoni javne i društvene namjene - vjerske (D8) te u zoni groblja. Planom je omogućen smještaj građevina društvenih djelatnosti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene te u zonama javnih zelenih površina - javni park (Z1) prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina.

(2) Unutar zone vjerske namjene (D8) smještena je crkva sv. Marije. Navedena građevina zadržava se u postojećim gabaritima.

(3) Unutar zone groblja smještena je crkva sv. Jakova. Navedena građevina zadržava se u postojećim gabaritima.

(4) Građevine društvene namjene na zasebnim građevnim česticama smještaju se unutar drugih zona kako slijedi:

- u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene građevine kulture, udruga i sl.,

- u zonama mješovite, pretežito stambene (M1), mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene i javnih zelenih površina - javni park (Z1) spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.),

(5) U okviru građevne čestice građevine društvene namjene može se graditi više građevina u kojima se mogu smjestiti različiti prateći sadržaji kompatibilni s osnovnom namjenom (društveno-zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a.

Članak 16.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina društvene namjene (građevine kulture, udruga i sl.) u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₁, M1₃ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₁ na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje na zasebnim građevnim česticama:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- u okviru građevne čestice društvene namjene može se smjestiti više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, a uz njih je dozvoljena gradnja građevine garaže,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m²,
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5, odnosno 2,0 ako se gradi potkrovlje,

b) Veličina građevina

- najveći broj etaža građevine iznosi tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podruma i tavana (Po+P/Su+2+Pk)
- najveća visina građevine iznosi 12 m, osim za građevine čija funkcija zahtijeva veću visinu (vjerske građevine, zvonici i sl.)

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 5,0 m, a iznimno i manje ako za to postoje opravdani razlozi (interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, odredbe posebnih propisa i sl.) te uz izričitu suglasnost susjeda,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m, a najviše 15 m, iznimno, udaljenost građevine može biti i na manjoj i većoj udaljenosti kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, interpolacije u postojećem građevni pravac, rekonstrukcije postojeće građevine, izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja nepovoljno utječe na okoliš,

- iznimno od prethodne alineje u zonama M2₁ najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca uz kolnobješačku ulicu iznosi 5 m uvećano za veličinu koja omogućava širenje kolnobješačke ulice od njene osi za 2,75 m sa svake strane ulice.

d) Uvjeti gradnje građevine garaže:

- izgradnja građevine garaže izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,

- najveći broj etaža građevine garaže je jedna i odnosi se na prizemlje ili suteran,

- najveća visina građevine garaže iznosi 2,5 m,

- tlocrtna površina građevine garaže ne može biti veća od 1/3 tlocrtna površina građevine osnovne namjene, odnosno ne može biti veća od 50 m²,

- najmanja udaljenost građevine garaže od regulacijskog pravca iznosi 5 m,

- najmanja udaljenost građevine garaže od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m, a iznimno uz izričitu suglasnost susjeda građevina garaže se može graditi i na manjoj udaljenosti (i na međama građevne čestice) pri čemu ne može imati otvore na pročelju izuzev ventilacijskih otvora najvećeg promjera 15 cm; u slučaju gradnje građevine garaže na granici građevne čestice treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobрани zid i dr.) i osigurati da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovista mora riješiti u okviru pripadajuće građevne čestice.

e) Uvjeti za oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,

- pri oblikovanju novih građevina dozvoljen je visoko kvalitetan suvremeni pristup, uz ocjenu stručnog tijela i uz ingerenciju Grada, a preporuča se i provođenje javnog natječaja,

- kroviste građevine može biti koso, nagiba koji predviđa tehnologija građenja,

- na kroviste je moguće ugraditi elemente za prirodno osvijetljavanje, izuzev unutar zone »C« utvrđene u članku 49. i kolektore sunčeve energije.

f) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 30%,

- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog niskog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,

- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5 x 5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene, a iznimno ako čestica nema neposredni kolni pristup ili ako se ne može osigurati smještaj vozila u okviru građevne čestice zbog njenog oblika i veličine, smještaj vozila se može osigurati na zasebnim građevnim česticama

- potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema normativima kako slijedi:

- na pet sjedećih mjesta potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto,

- za zaposlenike osigurati najmanje 0,3 parkirališna mjesta po zaposlenom u najbrojnijoj smjeni,

- dodatni broj parkirališnih mjesta za prateće sadržaje navedene u stavku (1) članka 15. utvrđuje se prema normativima utvrđenim u točki f) stavka (1) članka 11.

- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,

- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.,

- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,

- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,

- najveća visina ograde iznosi 0,8 m,

- ograde su u pravilu od neobrađenog kamena, žbukani zid ili živica,

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid najveće visine 1,5 m; iznimno kod veće visine podzid se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

g) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:

- građevna čestica mora imati neposredan kolni pristup utvrđen u članku 26. ovih Odrebi,

- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

h) Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,

- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,

- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina društvene namjene (građevine kulture, udruga i sl.) u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₂, M1₄ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₂ na zasebnim građevnim česticama:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice:
- u okviru građevne čestice društvene namjene može se smjestiti jedna građevina osnovne namjene, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćne građevine,

- površina građevne čestice iznosi najmanje 200 m² a najviše 500 m²;

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3, uz dodatni uvjet da je površina građevine najmanje 50 m² a najviše 150m²,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9.

b) Veličina građevina:

- najveći dozvoljeni broj etaža i visina građevine se određuju sukladno lokalnim uvjetima na način da se prilagođavaju susjednim postojećim građevinama, a prema posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara,

- visina građevine ne smije biti veća od visine više susjedne građevine.

c) Smještaj građevine na građevnoj čestici:

- građevina se može graditi na udaljenosti najmanje 3 m od granice građevne čestice, a iznimno i manje ako za to postoje opravdani razlozi (interpolacija, odredbe posebnih propisa i sl.) i uz izričitu suglasnost susjeda te zabrane izvedbe otvora na pročelju prema toj međi,

- međusobna udaljenost građevine od građevina na susjednoj građevnoj čestici ne može biti manja od visine više građevine niti manja od 6,0 m, a iznimno uz izričitu suglasnost susjeda udaljenost može biti najmanje 4 m.

d) Uvjeti gradnje pomoćne građevine, uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka d), e), f), g) i h) prethodnog stavka ovog članka.

Članak 17.

Spomenici, spomen-obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.) GBP-a do 30 m² mogu se graditi unutar zona mješovite, pretežito stambene namjene (M1), mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) i javne zelene površine - javnog parka (Z1).

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 18.

(1) Planom je dozvoljena gradnja građevina namijenjenih stanovanju u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje i to:

- obiteljske kuće kao samostojeće ili dvojne u zonama M1₁, M1₂, M1₃, M1₄, M2₁, M2₂,

- obiteljske kuće u nizu u zonama M1₂, M1₄, M2₂,

- manje višestambene građevine kao samostojeće ili dvojne u zonama M1₅ i M1₆,

- višestambene građevine kao samostojeće ili dvojne u zoni M1₆.

(2) Planom se razlikuju građevine namijenjene stanovanju obzirom na broj uporabnih cjelina i način gradnje kako slijedi:

- obiteljska kuća je građevina koja sadrži najviše tri (3) stana i može biti samostojeća, dvojna ili u nizu;

- manja višestambena građevina je građevina koja sadrži tri (3) ili četiri (4) stana i može biti samostojeća ili dvojna;

(3) Osim stambenog prostora, građevine iz prethodnog stavka ovog članka mogu sadržavati poslovni prostor na najviše 49% GBP-a. Poslovni prostor je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima): ugostiteljsko-turističke djelatnosti (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl. te smještajni kapaciteti za privatno iznajmljivanje), uslužne i zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl. radionice), trgovačko-opskrbe djelatnosti (prodavaonice), zdravstveni sadržaji, poslovni sadržaji (uređi, ateljei, liječničke ordinacije i sl.) te sve vrste proizvodno-poslovnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica. Poslovni prostor uz stambeni smješta se unutar građevine osnovne namjene ili u pomoćnoj građevini na istoj građevnoj čestici.

(4) Za smještajne kapacitete za privatno iznajmljivanje iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuje se najveći broj ležaja koji iznosi 20 odnosno najveći broj uporabnih cjelina koji iznosi 5.

(5) Pomoćna građevina je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene. Namjena pomoćne građevne može biti poljoprivredna (poljoprivredna gospodarska građevina sa ili bez izvora zagađenja), poslovna (manja građevina obrtničke namjene) ili u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i sl.).

(6) Način gradnje građevina namijenjenih stanovanju Planom je utvrđen na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje sa sljedećim vrstama građevina:

- gradnja samostojećih obiteljskih kuća,

- gradnja dvojnih obiteljskih kuća,

- gradnja obiteljskih kuća u nizu,

- gradnja samostojećih manjih višestambenih građevina,

- gradnja dvojnih manjih višestambenih građevina,

- gradnja samostojećih višestambenih građevina,

- gradnja dvojnih višestambenih građevina.

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE OBITELJSKIH KUĆA

Članak 19.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih obiteljskih kuća u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₁, M1₃ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₁:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane

- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najmanja dozvoljena širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

18 m za slobodnostojeću obiteljsku kuću Po/Su+P ili P,

20 m za slobodnostojeću obiteljsku kuću katnosti Po/Su+P+1 ili P+1,

22 m za slobodnostojeću obiteljsku kuću katnosti Po/Su+P+1+Pk ili P+1+Pk,
 - najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
 - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,6, odnosno 0,9 ako se gradi potkrovlje.

b) Veličina građevine osnovne namjene

- najveći broj etaža građevine iznosi podrum, dvije (2) nadzemne etaže i potkrovlje (Po/Su+P+1+Pk),
 - najveća visina građevine iznosi 6,5 m,
 - najmanja svjetla visina stambene etaže iznosi 2,6 m,
 - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najviše 200m² za prizemnu, a 150 m² za jednokatnu obiteljsku kuću,
 - glavno pročelje građevine može biti široko najviše 12 m,
 - za svaki stan treba osigurati ostavu površine najmanje 2,0 m² i spremište za drva površine najmanje 4,0 m² za stanove površine do 60 m², a za stanove veće površine najmanje 6,0 m²; ako se izvodi zajednička kotlovnica za sve stanove, spremište se može izvoditi površine najmanje 4,0 m² po stanu,

c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- građevni pravac se određuje na udaljenosti od regulacijskog pravca najmanje 5,0 m a najviše 15 m, a iznimno građevni pravac može biti i na manjoj i većoj udaljenosti kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, interpolacije u skladu sa susjednim građevinama ili rekonstrukcije postojeće građevine,
 - iznimno od prethodne alineje u zonama M2₁ najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca uz kolnopješačku ulicu iznosi 5 m uvećano za veličinu koja omogućava širenje kolnopješačke ulice od njene osi za 2,75 m sa svake strane ulice,
 - najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi polovicu visine (h/2) građevine, ali ne manje od 4 m za slobodnostojeću građevinu, a iznimno i manje ako za to postoje opravdani razlozi (interpolacija, odredbe posebnih propisa i sl.), uz izričitu suglasnost susjeda,
 - međusobna udaljenost građevina od građevina na susjednoj građevnoj čestici ne može biti manja od visine više građevine niti manja od 6 m za prizemne i 8 m za jednokatne građevine, a iznimno ne manja od 4 m uz izričitu suglasnost susjeda,
 - izvan gradivog dijela građevne čestice se prema javnoj prometnoj površini i kod gradnje na regulacijskom pravcu može izvoditi jedan balkon na građevini, na visini većoj od 4,5 m od najviše kote dijela prometnice uz građevnu česticu.

d) Uvjeti gradnje pomoćne građevine:

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,
 - na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi najviše dvije pomoćne građevine,
 - najveći broj etaža građevine je jedna i odnosi se na prizemlje ili suteran,
 - najveća visina građevine iznosi 2,5 m,
 - tlocrtna površina pomoćne građevine ne može biti veća od 1/3 tlocrtna površina građevine osnovne namjene, odnosno ne može biti veća od 50 m²,
 - najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice iznosi 3 m, a iznimno uz izričitu suglasnost susjeda građevina se može graditi i na manjoj udaljenosti (i na međama građevne čestice uz zadovoljavanje uvjeta

zaštite od požara) pri čemu ne može imati otvore na pročelju izuzev ventilacijskih otvora najvećeg promjera 15 cm,
 - najmanja udaljenost od regulacijskog pravca za garaže za osobna vozila iznosi 5 m,
 - najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja iznosi:

12 m od stambenih građevina, a ako se to ne može postići dopušta se udaljenost 8 m,
 15 m od gnojišta,
 20 m od ulične ograde,
 30 m od građevine za opskrbu vodom (bunari, cisterne i sl.), ako se građevine nalaze na ravnom terenu, a 50 m ako se visina terena smanjuje od zagađivača prema građevini.
 - ako se pomoćne građevine grade prislonjene uz granicu građevne čestice treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) i osigurati da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovišta mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice.
 - postojeće pomoćne građevine mogu se rekonstruirati i prenamijeniti pod uvjetima propisanim ovim Planom ili u postojećim gabaritima.

e) Uvjeti za oblikovanje građevina

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
 - oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini,
 - kosa krovišta mogu biti jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha, s nagibom ploha do 23°, a pri rekonstrukciji postojećeg krova dopušten je nagib do 25°,
 - najviše 10% kosog krova, odnosno 9 m² se može koristiti kao prohodna terasa na koju nije dozvoljen pristup vanjskim stubištima,
 - ravna krovišta, prohodna i/ili ozelenjena, krovni prozori, elementi za prirodno osvjetljavanje, kolektori sunčeve energije i krovne terase moguće je izvesti izvan zone »C« utvrđene u članku 49.

f) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 30%,
 - građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog niskog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,
 - kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5 x 5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene, a iznimno ako čestica nema neposredni kolni pristup ili ako se ne može osigurati smještaj vozila u okviru građevne čestice zbog njenog oblika i veličine, smještaj vozila se može osigurati na zasebnim građevnim česticama.
 - potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema normativima kako slijedi:
 - stan do 60 m² neto površine - 1 mjesto,
 - stan od 60 do 100 m² neto površine - 2 mjesta,
 - stan preko 100 m² neto površine - 3 mjesta,
 - dodatni broj parkirališnih mjesta za prateće sadržaje navedene u stavku (3) članka 18. utvrđuje se prema normativima utvrđenim u točki f) stavka (1) članka 11.
 - postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,

- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.,

- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,

- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,

- najveća visina ograde iznosi 0,8 m,

- ograde su u pravilu od neobrađenog kamena, žbukani izlivi ili živica,

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid najveće visine 1,5 m; iznimno kod veće visine podzid se gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

- na građevnoj čestici dozvoljeno je graditi bazen na najviše 20% neizgrađenog dijela građevne čestice,

g) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- građevna čestica mora imati neposredan kolni pristup utvrđen u članku 26. ovih Odredbi,

- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,

- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

h) Ostali uvjeti:

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,

- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,

- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih obiteljskih kuća u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₂, M1₄ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₂:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- površina građevne čestice iznosi najmanje 200 m² a najviše 500 m²,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3, uz dodatni uvjet da je površina građevine najmanje 50 m² a najviše 150 m²,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9.

b) Veličina građevine osnovne namjene

- najveći dozvoljeni broj etaža i visina građevine se određuju sukladno lokalnim uvjetima na način da se prilagođavaju susjednim postojećim građevinama,

- visina građevine ne smije biti veća od visine više susjedne građevine,

c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- građevine se mogu graditi na udaljenosti najmanje 3 m od granice građevne čestice, a iznimno i manje ako za to postoje opravdani razlozi (interpolacija, odredbe posebnih propisa i sl.) i uz izričitu suglasnost susjeda te zabrane izvedbe otvora na pročelju prema toj međi,

- međusobna udaljenost građevina od građevina na susjednoj građevnoj čestici ne može biti manja od visine više građevine niti manja od 6,0 m, a iznimno uz izričitu suglasnost susjeda i zadovoljavanje uvjeta zaštite od požara udaljenost može biti najmanje 4 m.

d) Uvjeti gradnje pomoćne građevine, uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka d), e), f), g) i h) prethodnog stavka ovog članka.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih obiteljskih kuća u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₁, M1₃ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₁:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane,

- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najmanja dozvoljena širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

- 12 m za dvojni prizemnu obiteljsku kuću,

- 14 m za dvojni obiteljsku kuću katnosti P+1,

- 16 m za dvojni obiteljsku kuću katnosti P+2,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,35,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,7, odnosno 1,05 ako se gradi potkrovlje.

b) Veličina građevine osnovne namjene, smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici, uvjeti gradnje pomoćne građevine, uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka b), c), d), e), f), g) i h) stavka (1) ovog članka.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih obiteljskih kuća u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₂, M1₄ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₂:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- površina građevne čestice iznosi najmanje 150 m² a najviše 420 m²,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3 uz dodatni uvjet da je površina građevine najmanje 35 m² a najviše 120m²,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9.

b) Veličina građevine osnovne namjene te smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- primjenjuju se odredbe iz točaka b) i c) stavka (2) ovog članka.

c) Uvjeti gradnje pomoćne građevine, uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka d), e), f), g) i h) stavka (1) ovog članka.

(5) Utvrđuju se uvjeti gradnje obiteljskih kuća u nizu u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₂, M1₄ i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₂:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,

- u sklopu jednog, novog niza je dozvoljena gradnja najviše pet (5) pojedinačnih građevina,

- površina građevne čestice iznosi najmanje 25 m² a najviše 400 m²,

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 1,0 uz dodatni uvjet da je površina građevine najmanje 25 m² a najviše 100 m²,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 3,0.

b) Veličina građevine osnovne namjene te smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- primjenjuju se odredbe iz točaka b) i c) stavka (2) ovog članka.

c) Uvjeti gradnje pomoćne građevine, uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka d), e), f), g) i h) stavka (1) ovog članka.

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE MANJIH VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 20.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih manjih višestambenih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₅, M1₆:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja građevine garaže,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane,

- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

- 18 m za slobodnostojeću prizemnu građevinu,

- 20 m za slobodnostojeću građevinu katnosti P+1,

- 22 m za slobodnostojeću građevinu katnosti P+2,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,0.

b) Veličina građevine osnovne namjene

- najveća površina tlocrtna projekcije građevine je 150 m²,

- najveći broj etaža je jedna podzemna i tri nadzemne etaže (Po+Su/P+1+Pk ili Po+Su/P+2);

- najmanja svijetla visina stambene etaže (osim potkrovlja) iznosi 2,6 m;

- najveća visina građevine iznosi 9,0 m;

c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca je 5,0 m;

- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice je polovica visine građevine (h/2), ali ne manje od 4,0 m.

d) Uvjeti gradnje građevine garaže

- izgradnja građevine garaže izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti utvrđenih za građevnu česticu,

- na građevnoj čestici se može graditi najviše jedna građevina garaže,

- najveći broj etaža građevine garaže je jedna i odnosi se na prizemlje ili suteran,

- najveća visina građevine garaže iznosi 2,5 m,

- tlocrtna površina građevine garaže ne može biti veća od 1/3 tlocrtna površine građevine osnovne namjene, odnosno ne može biti veća od 50 m²,

- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5 m,

- najmanja udaljenost od ostalih međa iznosi 3 m, a iznimno uz izričitu suglasnost susjeda građevina garaže se može graditi i na manjoj udaljenosti (i na međama građevne čestice uz zadovoljavanje uvjeta zaštite od požara i osiguranja da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovista mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice) pri čemu ne može imati otvore na pročelju izuzev ventilacijskih otvora najvećeg promjera 15 cm,

e) Uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka e), f), g) i h) stavka (1) članka 19.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih manjih višestambenih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₅ i M1₆:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja građevine garaže,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane.

- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

- 12 m za dvojni prizemnu građevinu,

- 14 m za dvojni građevinu katnosti P+1,

- 16 m za dvojni građevinu katnosti P+2,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,35,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,0.

b) Veličina građevine osnovne namjene, smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici te uvjeti gradnje garaže

- primjenjuju se odredbe iz točaka b), c) i d) prethodnog stavka ovog članka.

c) Uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka e), f), g) i h) stavka (1) članka 19.

4.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 21.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih višestambenih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₆:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju; nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina, garažni prostor može se smjestiti u okviru građevine osnovne namjene,

- najmanja površina građevne čestice iznosi 700 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini, dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane,

- najveća površina građevne čestice iznosi 5000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

18 m za slobodnostojeću prizemnu građevinu,

20 m za slobodnostojeću građevinu katnosti P+1,

22 m za slobodnostojeću građevinu katnosti veće od P+1,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5,

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5, odnosno 2,0 ako se izvodi potkrovlje.

b) Veličina građevine osnovne namjene

- najveća površina tlocrtne projekcije građevine je 400 m²,

- najveći broj etaža je jedna podzemna i tri nadzemne etaže (Po+P/Su+1+Pk),

- najmanja svjetla visina stambene etaže (osim potkrovlja) iznosi 2,6 m,

- najveća visina građevine iznosi 9,0 m,

- ako se garaža gradi u sklopu etaže podruma, dozvoljeno je izvesti dva ulaza u garažu širine do 4m, a da se kota terena na ulazu ne računa kao kota od koje se mjeri visina građevine.

c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- primjenjuju se odredbe iz točke c) stavka (1) članka 20.

d) Uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka e), f), g) i h) stavka (1) članka 19.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih višestambenih građevina u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₆:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane.

- najveća površina građevne čestice iznosi 5000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,

- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

12 m za dvojni prizemnu građevinu,

14 m za dvojni katnosti P+1,

16 m za dvojni katnosti veće od P+1,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5;

- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5, odnosno 2,0 ako se izvodi potkrovlje.

b) Veličina građevine osnovne namjene

- primjenjuju se odredbe iz točke b) prethodnog stavka ovog članka.

c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici

- primjenjuju se odredbe iz točke c) stavka (1) članka 20.

d) Uvjeti za oblikovanje građevina, uvjeti za uređenje građevne čestice, način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te ostali uvjeti

- primjenjuju se odredbe iz točaka e), f), g) i h) stavka (1) članka 19.

4.4. IZNIMKE KOD REKONSTRUKCIJE POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

Članak 22.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina vrši se pod uvjetima za nove građevine, a ako zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine rekonstrukcija se izvodi u postojećim gabaritima ili kao rekonstrukcija radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada uključuje sljedeće:

- zamjena dotrajalih dijelova građevine, uključujući konstrukciju i instalacije,

- dogradnja ili nadogradnja nužnih stambenih ili pomoćnih prostora površine do 20m²,

- priključak na prometnu i komunalnu infrastrukturu,

- rekonstrukcija i adaptacija dijela građevine (suteren, potkrovlje i dr.) u koristan prostor.

(3) Kod rekonstrukcije postojećih građevina u zonama M1₂, M1₄ i M2₂, moguća su odstupanja od Planom utvrđenih uvjeta, sukladno lokalnim uvjetima u naselju i posebnim konzervatorskim uvjetima, uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- najveća visina građevine može biti veća od Planom utvrđene za nove građevine, ali ne smije biti veća od visine više susjedne građevine,

- građevna čestica smije biti manja od Planom utvrđene za nove građevine, uz obvezno proporcionalno usklađivanje koeficijentata izgrađenosti i iskorištenosti.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 23.

(1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:

- sustav prometa: kopneni (kolni, pješački),
- sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture,
- komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu:
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, sustav uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda),
- energetski sustav - građevine za transformaciju i prijenos energenata (elektroopskrba, javna rasvjeta),
- groblje.

(2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 2A, 2B, 2C, 2D i 2E: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

(3) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka (1) ovoga članka grade se sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

(4) Trase elektroničke komunikacijske, komunalne i ostale infrastrukturne mreže smještaju se u okviru površine prometnica, a radi međusobnog usklađenja svih infrastrukturnih sustava točan položaj u okviru površine prometnice odredit će se pri izradi projektne dokumentacije cjelovitog rješenja pojedinog sustava.

(5) Iznimno, građevine i trase elektroničke komunikacijske, komunalne i ostale infrastrukture moguće je voditi i u okviru površina ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njihovo polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 24.

(1) Na području obuhvata Plana određene su površine za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet te zone u kojima je Planom utvrđeno uređenje površina prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 4: Način i uvjeti gradnje.

(2) Osim Planom definiranih javnih prometnih površina moguća je, temeljem projektne dokumentacije, gradnja i drugih prometnih i pratećih površina i građevina u zonama drugih namjena potrebnih za njihovo funkcioniranje u prostoru.

(3) Izvedba prometnih površina kao i nesmetan pristup građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(4) Za javnu cestu unutar obuhvata ovog Plana (LC58115) posebni propis o cestama određuje zaštitni pojas unutar kojeg je za sve zahvate potrebno zatražiti uvjete, odnosno suglasnost pravne osobe koja upravlja javnom cestom. Ako se nakon donošenja ovog Plana druge ceste razvrstaju kao javne primjenjivat će se ista odredba posebnog propisa o cestama. Zaštitni pojas lokalne ceste određen je na kartografskom prikazu br. 3A.: Uvjeti kori-

štenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju.

(5) Za gradnju novih kao i rekonstrukciju postojećih nerazvrstanih cesta (sabrne - SU, ostale - OU i kolnopješačke - KP ulice) Planom se, osim utvrđenih površina prometnica, utvrđuju infrastrukturni koridori širine 12 m odnosno 20 m prikazani na kartografskom prikazu br.: 3A.: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u

korištenju. Za sve zahvate unutar utvrđenih infrastrukturnih koridora novoplaniranih cesta kao i cesta planiranih za rekonstrukciju potrebno je zatražiti uvjete, odnosno suglasnost pravne osobe koja upravlja nerazvrstanom cestom, a iznimno je dozvoljena rekonstrukcija postojećih građevina radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada utvrđeni u stavku (2) članka 22. uz uvjet da se postojeća udaljenost od prometnice ne umanjuje.

5.1.1. Ceste/ulice

Članak 25.

(1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana, utvrđuje trase dionica glavne mjesne ulice, sabirne ulice, ostalih ulica i kolnopješačke ulice.

(2) Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.

(3) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.

(4) Kada se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okviru površine prometnice prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.

(5) Minimalni tehnički elementi za gradnju i rekonstrukciju dionica ulica unutar obuhvata Plana prikazanih na kartografskom prikazu br. 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet, ovisno o kategorizaciji pojedine prometnice, su:

a) Glavna mjesna ulica (GMU):

- maksimalni nagib nivelete 12%, kod rekonstrukcije uzdužni nagib uvjetovan je postojećom niveletom,
- poprečni nagib iznosi 2,5 % - 4,0 %,
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m,
- najmanja dozvoljena širina rubnog traka iznosi 0,20 m,
- raskrižja u nivou,
- s prometnice se dozvoljava pristup građevnim česticama,
- pješački hodnik, minimalne širine 1,6 m,
- na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak pojasa širine 2,5 m za uzdužno parkiranje,
- najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,5 m.

b) Sabirna ulica (SU):

- maksimalni nagib nivelete iznosi 16 %, a kod rekonstrukcije postojećih ulica uzdužni nagib uvjetovan je postojećom niveletom,
- poprečni nagib iznosi 2,5 % - 4,0 %,
- broj prometnih traka i širina kolnika 2 x 2,75 m ili 1 x 4,5 m, a kod rekonstrukcije prometnice unutar zone »C«, utvrđene u članku 49., najmanja širina kolnika jednosmjerne ulice iznosi 3,0 m,
- najmanja dozvoljena širina rubnog traka iznosi 0,20 m,
- raskrižja u nivou,

- pješački hodnik, minimalne širine 1,6 m, a kod rekonstrukcije prometnice unutar zone »C«, utvrđene u članku 49., širine 0,80 m - 1,20 m,
- na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak pojasa širine 2,5 m za uzdužno parkiranje,
- najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,5 m, odnosno 6,5 m za jednosmjernu ulicu.

c) Ostala ulica (OU):

- maksimalni nagib nivelete novoplanirane ulice iznosi 16 %, kod rekonstrukcije postojećih ulica uzdužni nagib uvjetovan je postojećom niveletom,
- poprečni nagib iznosi 2,5 % - 4,0 %,
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m ili 1x4,5m, a kod rekonstrukcije prometnice unutar zone »C«, utvrđene u članku 49., najmanja širina kolnika jednosmjerne ulice iznosi 3,0 m.
- najmanja dozvoljena širina rubnog traka iznosi 0,20 m,
- raskrižja u nivou,
- pješački hodnik, minimalne širine 1,6 m, a kod rekonstrukcije prometnice unutar zone »C«, utvrđene u članku 49., širine 0,80 m - 1,20 m,
- na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak pojasa širine 2,5 m za uzdužno parkiranje,
- najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,5 m, odnosno 6,5 m za jednosmjernu ulicu.

d) Kolnopješačka ulica (KP):

- maksimalni nagib nivelete 16 %, kod rekonstrukcije postojeće ulice uzdužni nagib uvjetovan je postojećom niveletom,
- širina kolnopješačke ulice iznosi najmanje 5,5 m, kod rekonstrukcije prometnice najmanje 4,5 m, a kod rekonstrukcije prometnice unutar zone »C«, utvrđene u članku 49., širina jednosmjerne kolnopješačke ulice iznosi najmanje 3,0 m.
- raskrižja u nivou,
- najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 5,5 m.

(6) Osim prometnica utvrđenih u prethodnom stavku ovog članka moguće je graditi i javne prometnice i kolne pristupne puteve prema stavku (2) članka 26.

(7) Najveća duljina nove slijepe ulice iznosi 250 m, a na završetku takve ulice je potrebno izgraditi okretište za komunalna i ostala vozila.

(8) Postojeći suhoziti se kod rekonstrukcije prometnice, čijim zahvatom su oni obuhvaćeni, moraju dislocirati izvan Planom utvrđene širine prometnice, ali se u tom slučaju čestica ceste mora utvrditi na širinu kojom će obuhvaćati novopozicionirani suhozid.

Članak 26.

(1) Svaka građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u stavku (1) prethodnog članka izveden na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

(2) Neposrednim kolnim pristupom iz prethodnog stavka ovog članka smatra se i:

- pristup na javnu prometnu površinu koja nije utvrđena na kartografskom prikazu br. 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet, a postojeća je ili se gradi se prema uvjetima utvrđenim u točki c), stavku (1) prethodnog članka (uvjeti gradnje za ostalu ulicu - OU) te

- kolni pristupni put na koji se mogu priljučiti najviše 4 građevne čestice, najveće dužine 30 m te najmanje širine kolnika 4,5 m i pješačkog hodnika 1,6 m, a iznimno, kod rekonstrukcije postojećeg pristupa unutar zone »C«, utvrđene u članku 49., širine 3,0 m.

(3) Iznimno od stavaka (1) i (2) ovog članka, ako građevna čestica ne može ostvariti neposredni kolni pristup, pristup građevnoj čestici s javne prometne površine mora biti osiguran pješačkim prolazom ili stubištem najmanje širine 2,0 m i najveće dužine 30 m.

5.1.2. Javna parkirališta

Članak 27.

(1) Promet u mirovanju rješava se izgradnjom javnog parkirališta na Planom utvrđenoj površini označenoj s P na kartografskim prikazima br. 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet i br. 4: Način i uvjeti gradnje. Na Planom utvrđenom javnom parkiralištu potrebno je okvirno ostvariti 95 parkirnih mjesta

(2) Osim na Planom utvrđenoj površini iz prethodnog stavka ovog članka javne parkirališne površine dozvoljeno je graditi i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene.

(3) Javno parkiralište mora biti priključeno na mrežu javne rasvjete i oborinske odvodnje. Parkirno mjesto na javnom parkiralištu mora biti minimalnih dimenzija 2,5x5 m.

(4) Na javnom parkiralištu treba od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati najmanje 5% parkirnih mjesta za automobile invalida, minimalnih dimenzija 3,75x5 m, a najmanje jedno parkirno mjesto na javnim parkiralištima s manje od 20 mjesta. Parkirna mjesta za automobile invalida na javnom parkiralištu trebaju, po mogućnosti, biti smještena na pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu te trebaju biti posebno označena.

(5) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije.

5.1.3. Pješačke površine

Članak 28.

(1) Osim nogostupa u okviru poprečnog profila prometnica, na Planom obuhvaćenom području utvrđene su trase zasebnih pješačkih putova.

(2) Osim trase pješačke komunikacije iz prethodnog stavka ovog članka, unutar zona javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina te unutar zona mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene dozvoljeno je uređenje pješačkih staza i stubišta uz obavezno uvažavanje tradicionalnog načina izvedbe. Za opločavanje putova potrebno je koristiti prirodne materijale.

(3) Pješački putovi izvode se vodoravno, a ako to radi terenskih uvjeta nije moguće, s nagibom najviše do 8%. Kod većih nagiba izvode se pješačke stube. Najmanja širina pješačkih putova iznosi 2,5 m, a iznimno na kraćim potezima može iznositi i manje. Širinu i nagib pješačkog puta treba prilagoditi uvjetima na lokaciji.

(4) Uz pješačke putove moguće je urediti manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje kao što su drvene klupe, nadstrešnice i sl.

(5) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavlja se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka i osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 29.

(1) Sustav elektroničke komunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2B: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - elektronička komunikacijska infrastruktura.

(2) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju elektroničke komunikacijske kabelaške kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.

(3) Elektronička komunikacijska kabelaška kanalizacija treba biti realizirana cijevima O 110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.

(4) Planom se osigurava dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza.

(5) Sve elektroničke komunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) po mogućnosti se trebaju polagati u površinama postojećih, odnosno planiranih prometnica.

(6) Priključak građevina na elektroničku komunikacijsku mrežu ostvaruje se u skladu s uvjetima pružatelja elektroničkih komunikacijskih usluga.

(7) Instalacije elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar građevine treba projektirati i izvoditi prema posebnom propisu.

Članak 30.

(1) Za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže Planom je omogućeno smještanje fasadnog antenskog prihvata (tip A) koji ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja te krovni antenski priхват (tip B) visine do 5 m od najviše točke građevine.

(2) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže iz prethodnog stavka ovog članka potrebno je poštivati uvjete iz posebnih propisa za takvu vrstu građevina. Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju.

(3) Građenje samostojećih antenskih stupova nije dozvoljeno.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Energetski sustav - elektroenergetska mreža

Članak 31.

Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za elektroenergetsku mrežu. Elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu br. 2C: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - elektroenergetika. Elektroenergetska mreža obuhvaća elektroopskrbu i javnu rasvjetu.

5.3.1.1. Elektroopskrba

Članak 32.

(1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar Planom obuhvaćenog područja predviđa se gradnja nove 20/0,4 kV transformatorske stanice na lokaciji označenoj u kartografskom prikazu br. 2C: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - elektroenergetika.

(2) Nove transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće) ili ugrađene u sklopu građevine, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja.

(3) Samostojeće transformatorske stanice smještaju se na zasebnim građevnim česticama.

(4) Lokacije novih Planom predloženih trafostanica 20/0,4 kV i trase priključnih dalekovoda 20 kV mogu se izmijeniti, a bit će točno utvrđene lokacijskom dozvolom i pro-

jektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba korištenja i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

(5) Uvjeti za gradnju trafostanica:

- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 2 m, a od ostalih međa 1 m,

- kod arhitektonskog oblikovanja građevine mora se poštivati tradicijski način gradnje,

- razina buke na udaljenosti 3,5 m od trafostanice ne smije biti veća od 35 db.

(6) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina.

(7) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz Planom definiranih lokacija za trafostanice, lokaciju za trafostanicu je potrebno osigurati u njegovoj zoni obuhvata.

(8) Niskonaponska mreža u planiranim zonama će se izvoditi podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće ili se dograđuje postojeća mreža, iznimno se dozvoljava nadzemno izvođenje na stupovima izoliranim kabelskim vodičima, a uz suglasnost Grada Malog Lošinja.

(9) Unutar infrastrukturnog koridora nadzemnih 10(20) kV vodova širine 10,0 m izgradnja građevina provodi se u skladu s posebnim tehničkim propisima.

(10) Dopuštena je rekonstrukcija elektroenergetskih građevina koji su izvedeni za 10 kV naponski nivo u svrhu prijelaza na 20 kV naponski nivo.

(11) Postojeću transformatorsku stanicu moguće je po potrebi zamijeniti ili rekonstruirati na istoj lokaciji, ili što bliže postojećoj, novom transformatorskom stanicom drugog tipa i većeg kapaciteta.

5.3.1.2. Javna rasvjeta

Članak 33.

(1) Planom je utvrđena mreža javne rasvjete koja se izvodi u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.

(2) Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u projektnoj dokumentaciji, koja će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima. U slučaju zamjene rasvjetnih tijela potrebno je zamijeniti postojeća rasvjetna tijela ekološki naprednijima.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 34.

(1) Vodnogospodarski sustav obuhvaća izgradnju sustava vodoopskrbe (sustav korištenja voda) i sustava odvodnje otpadnih voda, uređenje drugih voda, izgradnju građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava i zaštitu od erozije i bujica.

(2) Prije izrade projektne dokumentacije za izgradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, sukladno posebnim propisima.

5.3.2.1. Sustav vodoopskrbe

Članak 35.

(1) Sustav vodoopkrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu br. 2D: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba.

(2) Opskrba vodom područja unutar obuhvata Plana osigurava se iz postojeće vodospreme izvan Planom obuhva-

ćenog područja, a planira se prijelaz na predviđenu novu vodospremu Sv. Jakov I. većeg kapaciteta također izvan Planom obuhvaćenog područja.

Članak 36.

(1) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranata treba biti najviše 150 m. Hidranti će se postaviti na vanjski rub pješačkog hodnika ili u zeleni pojas i sl.

(2) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica uz druge infrastrukturne instalacije. Vodoopskrbni cjevovodi trebaju biti promjera cijevi najmanje DN100. Najmanji razmak vodoopskrbnih cjevovoda od cjevovoda za odvodnju otpadnih voda iznosi 0,5 m. Radi osiguranja mehaničke zaštite cjevovoda debljina zemljanog (ili drugog) pokrova iznad tjemena cijevi iznosi najmanje 1 m. Dubina na koju se postavljaju cijevi iznosi približno 1,3 m.

(3) Vodoopskrbni odvojeci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.

(4) Vodomjerna okna treba izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

(5) Do izgradnje sustava vodoopskrbe mogu se na građevnoj čestici graditi cisterne i spremnici za vodu uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 4,0 m, osim prema izričitoj suglasnosti susjeda i kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnoj cjelini (zona C) gdje se njihova gradnja može vršiti bilo gdje u okviru građevne čestice. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti nepropusni za vodu, udovoljavati posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

5.3.2.2. Sustav odvodnje otpadnih voda

Članak 37.

(1) Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu br. 2E: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - odvodnja otpadnih voda i uređenje vodotoka.

(2) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Članak 38.

(1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru sustava sanitarne kanalizacije sa zajedničkim uređajem za pročišćavanje u naselju Nerezine, prema Idejnom rješenju odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda iz naselja: Belej, Čunski-Artatore, Osor, Punta Križa, Sv. Jakov, Ustrine.

(2) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje iz prethodnog stavka ovog članka sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se prije upuštanja u javni sustav odvodnje obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a u skladu s važećim propisima.

(3) Do izgradnje javnog sustava odvodnje, građevine moraju biti priključene na individualni sustav odvodnje, i to uz sljedeće uvjete:

- za građevine veličine do 10 ES obvezno je izgraditi tri komorne sabirne (septičke) jame;

- za građevine veće od 10 ES obvezno je pročišćavanje otpadnih voda izgradnjom zasebnog sustava za pročišćavanje (bio-diskom ili sl.)

(6) Sabirna jama može se graditi uz uvjet da njezina udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 4,0 m, osim prema izričitoj suglasnosti susjeda. Sabirna jama mora biti vodonepropusna, udovoljavati posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Članak 39.

(1) Oborinske vode s cesta, većih parkirališnih, radnih i manipulativnih površina zagađenih naftnim derivatima upuštaju se u javni sustav odvodnje na sljedeće načine:

- za parkirališne površine veličine do petnaest parkirališnih mjesta, odnosno do 450 m² dozvoljava se odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje,

- za površine veće od petnaest parkirališnih mjesta, odnosno 450 m², dozvoljava se disperzija oborinskih voda nakon odgovarajućeg pročišćavanja na taložniku (separatoru).

(2) Sve čiste oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode promjera cijevi najmanje DN300 nastavno prema moru.

(3) Oborinske vode s građevnih čestica i građevina ne smiju se ispuštati na prometne površine nego se zbrinjavaju u okviru pojedine građevne čestice, a moguće ih je upuštati u javni sustav oborinske odvodnje.

Članak 40.

(1) Cjevovode, građevine i uređaje sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica uz druge infrastrukturne instalacije. Kanalizaciju otpadnih voda treba izvesti od cijevi suvremenih materijala prema hidrauličnom proračunu, a promjer cijevi može biti najmanje DN250. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja na nižoj koti. Najmanji razmak od vodoopskrbnog cjevovoda iznosi 0,5 m. Radi osiguranja mehaničke zaštite cjevovoda debljina zemljanog (ili drugog) pokrova iznad tjemena cijevi iznosi najmanje 1 m. Dubina na koju se postavljaju cijevi iznosi 1,5 do 1,7 m.

(2) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

(3) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

(4) Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje preko priključno kontrolnih okana.

(5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina za odvodnju na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s važećom zakonskom regulativom.

(6) Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije, a prema važećim propisima.

5.3.3. Groblje

Članak 41.

Planom je utvrđena zona groblja koja obuhvaća postojeće groblje i dio za njegovo proširenje. Unutar zone groblja smještena je crkva sv. Jakova koja zadržava se u postojećim gabaritima. Na prostoru groblja mogu se graditi sve vrste građevina za ukop (grobnice) kao i potrebna komunalna infrastruktura.

5.3.4. Postavljanje jednostavnih građevina

Članak 42.

(1) Plan određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su štandovi, kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni pano i dr., uz sadržaje i na površinama javne namjene (stajališta javnog prijevoza, građevine kulture, rekreacije i sl.).

(2) Štandove, kioske, nadstrešnice te informativne i promidžbene panoe na javnim površinama treba oblikovno unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

(3) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija određuje se u okvirima proširene pješačke ili dijela zelene površine odmaknuto od pročelja građevina i ruba kolnika za najmanje 2 m, pri čemu ne smiju ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smiju smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.

(4) Predmetne građevine i instalacije smještajem i izgledom moraju biti uklopljene u prostor u kojem su smještene.

(5) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Malog Lošinja utvrđuje se Odlukom izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave o privremenom korištenju javnih površina.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Članak 43.

Planom je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina i to:

- u zoni Z1 javni park,
- u zoni Z2 igralište,
- u zonama Z zaštitne zelene površine.

6.1. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Članak 44.

(1) Planom je u zoni označenoj sa Z1 utvrđeno uređenje javnog parka, a moguće ga je smjestiti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Javni park namijenjen je šetnji i odmoru u hortikulturno uređenom prirodnom okruženju. Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50% površine pod visokom vegetacijom, 30% livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru i razonodu. Prilikom oblikovanja i uređenja javnog parka u što većoj mjeri zadržati postojeću vegetaciju te je ugraditi u krajobrazno uređenje, a za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste. Unutar javnog parka obvezno je postavljanje urbane opreme i javne rasvjete. Javni park mora biti priključen na javnu prometnu površinu.

(2) Planom je u zoni označenoj sa Z2 utvrđeno uređenje dječjeg igrališta za uzrast djece od 7 do 15 godina, a moguće ga je smjestiti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Na čestici dječjeg igrališta mogu se uređivati pje-

šačke površine i parkovno zelenilo u skladu s prirodnim karakteristikama prostora. Prilikom uređenja igrališta u što većoj mjeri treba zadržati postojeću vegetaciju te je ugraditi u krajobrazno uređenje, a za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste. U sklopu igrališta obvezno je postavljanje dječjih sprava za igru, urbane opreme i javne rasvjete.

6.2. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Članak 45.

(1) Planom su određene zaštitne zelene površine označene sa Z, a uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina, a na njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture te uređivati pješački putovi.

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

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 46.

(1) Na Planom obuhvaćenom području nema zakonom zaštićenih dijelova prirode.

(2) Planom obuhvaćeno područje sastavni je dio područja ekološke mreže i to međunarodno važnog područja za ptice: HR1000033 Kvarnerski otoci.

(3) Za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba provesti postupak ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu u skladu s posebnim propisom.

(4) Pri izvođenju građevinskih i drugih zemljanih radova obvezna je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe u skladu s posebnim propisom.

7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 47.

U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:

- čuvanje i održavanje postojećeg zelenila te sadnja novog,

- formiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,

- Planom je utvrđeno obvezno uređenje zelene površine u okviru građevne čestice sadnjom visokog i niskog zelenila,

- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce,

- ograničavanje intenziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.,

- oblikovanje građevina materijalima i bojama prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

7.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 48.

(1) Na Planom obhvaćenom području nema zakonom zaštićenih kulturnih doba.

(2) Planom predviđena zaštita kulturnih dobara prikazana je na kartografskom prikazu br. 3A: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju.

(3) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

7.2.1. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina

Članak 49.

(1) Na dijelu Planom obuhvaćenog područja utvrđena je prostorna cjelina - zona »C« (ambijentalna zaštita povijesnih struktura) prikazana na kartografskom prikazu br. 3A: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju koja se štiti ovim Planom.

(2) Za zonu »C« iz pethodnog stavka ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti:

- građevine unutar zone obnavljaju se cjelovito uključujući i njihove okućnice (vrtove, perivoje, voćnjake, dvorišta i sl.),

- obnova svih vanjskih ploha građevina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala,

- radi zadržavanja prostornog identiteta dijela naselja, oblikovanje građevina treba zadržati u postojećem prepoznatljivom obliku i nije dopuštena izmjena strukture i tipologije postojećih građevina,

- potrebno je očuvati kvalitetne vizure s prilaznih cesta na povijesnu jezgru naselja,

- za sve građevinske zahvate nove gradnje ili promjene volumena postojećih građevina potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete odnosno prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

7.2.2. Mjere očuvanja i zaštite građevina

Članak 50.

(1) Utvrđuje se uspostavljanje zaštite kulturnih dobara na temelju ovog Plana, a obuhvaća sljedeće sakralne građevine:

- župna crkva sv. Marije

- crkva sv. Jakova.

(2) Planom se utvrđuju smjernice i uvjeti zaštite za građevine iz prethodnog stavka ovog članka:

- građevinske i druge intervencije na građevinama uključuju konzervaciju, restauraciju, građevinsku sanaciju i rekonstrukciju, a ne dozvoljava se nova izgradnja odnosno zahvati koji bi mijenjali svojstvo kulturnog dobra

- nužno je zaštititi, tj. očuvati osnovni volumen, gabarit i kompoziciju pročelja građevine te korištene materijale kao i njihovo autentično okruženje,

- za navedene građevine se kao najmanja granica zaštite utvrđuje pripadajuća građevna čestica ili njen povijesno vrijedni dio,

- navedene građevine saniraju se isključivo temeljem detaljne planske dokumentacije i arhitektonskih projekata, a kojima trebaju prethoditi konzervatorske studije,

- za sve radove potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 51.

(1) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad Mali Lošinj, odnosno ovlaštena pravna osoba.

(2) Na razmatranom području prikuplja se komunalni otpad i zbrinjava na odlagalištu komunalnog otpada Kalvarija lociranom izvan obuhvata ovog Plana.

(3) Proizvođač otpada i sudionici u postupanju s otpadom dužni su na zakonom propisan način obraditi i skladištiti komunalni i tehnološki otpad koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.

(4) Nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom, kojeg donosi Grad Mali Lošinj, utvrđuje uvjete za odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada, smještaj i uređenje prostora za smještaj spremnika (kontejnera) i njihovo redovito pražnjenje, tj. odvoženje. Spremnici i druga oprema u kojoj se otpad skuplja moraju biti tako opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.

(5) Lokacije prostora za smještaj spremnika iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti takve da ne narušavaju ili što manje narušavaju vizuru naselja te ih nije dopušteno smještati na ulazima u naselje.

(6) Komunalni otpad odvozit će se prema komunalnom redu preko ovlaštenog komunalnog poduzeća.

Članak 52.

(1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,

- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,

- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,

- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,

- prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada na postojeće odlagalište,

- saniranje otpadom onečišćenih površina.

(2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(3) Prostori za privremeno skladištenje otpada iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

(4) Svi proizvođači otpada i sudionici u postupanju s otpadom na području obuhvata Plana dužni su postupati s otpadom u skladu s posebnim propisom.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 53.

(1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša.

(2) Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, voda te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

(3) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećom zakonskom regulativom.

(4) Unutar Planom obuhvaćenog područja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj iznad dozvoljenih vrijednosti utvrđenih posebnim propisima za zaštitu okoliša u naselju.

(5) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima.

9.1. ZAŠTITA TLA

Članak 54.

(1) Područje obuhvata Plana je, obzirom na fizičko-mehaničke značajke tla, obuhvaćeno I. geotehničkom kategorijom (područjem krša) - »karbonatni kompleks mezozoika i paleogena« sljedećih karakteristika:

- karbonatna stijenska masa je vidljiva na površini terena;
- teren nije deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- nema opasnosti od pojave nestabilnosti;
- upojnost terena i vodopropusnost u cijelosti dobra, mogućnost erozije vrlo mala;
- teren je u cijelosti pogodan za građenje, manje pogodna mjesta su speleološke pojave i šire;
- rasjedne zone te vrlo strme padine.

(2) Osnovne mjere zaštite tla postižu se dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura.

(3) Na Planom obuhvaćenom području nema klizišta kao ni utvrđenih mjesta velikih erozija tla.

(4) Geološko ispitivanje tla potrebno je provesti prije gradnje građevina javne i društvene, rekreacijske i slične namjene koje će koristiti veći broj različitih korisnika.

(5) U najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati vegetacijski vrijedna područja u zonama stanovanja koje mogu uključivati i ugostiteljsko-turističke, poslovne i javne i društvene sadržaje.

(6) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu s uvjetima ovog Plana.

(7) Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda, već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

9.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 55.

(1) Obzirom na postojeću namjenu površina te planiranu orijentaciju na stanovanje i turizam bez proizvodnih pogona štetnih po kvalitetu zraka, može se temeljem praćenja kvalitete zraka utvrditi da njegova kakvoća zadovoljava korištenje najviše kategorije prema zakonskim propisima pa kao takva treba biti i dalje trajno očuvana.

(2) Na području naselja trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene

na zakonskim propisima kojima se može očuvati postojeća najviša kategorija kakvoće zraka.

(3) U skladu sa zakonskom regulativom provodit će se potrebne mjere za sprečavanje štetnih i prekomjernih emisija definiranih posebnim propisima i u tom smislu poduzimati sljedeće aktivnosti:

- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnoški postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti evidentirani, izvedeni, opremljeni te korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema zakonom definiranim uvjetima,

- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.

9.3. ZAŠTITA VODA

Članak 56.

(1) Područje obuhvata ovog Plana nalazi se izvan obuhvata zone zaštite izvorišta vode za piće.

(2) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav te odvoditi prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda u Nerezinama, na način propisan od nadležne službe.

(3) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni, a sve građevne čestice/građevine trebaju biti priključene na javnu mrežu odvodnje.

(4) Do izgradnje javnog sustava odvodnje, građevine moraju biti priključene na individualni sustav odvodnje prema uvjetima iz stavka (3) članka 38.

(5) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

(6) Oborinske vode s cesta, većih parkirališnih, radnih i manipulativnih površina zagađenih naftnim derivatima upuštaju se u javni sustav odvodnje na sljedeće načine:

- za parkirališne površine veličine do petnaest parkirališnih mjesta, odnosno do 450 m² dozvoljava se odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje,

- za površine veće od petnaest parkirališnih mjesta, odnosno 450 m², dozvoljava se disperzija oborinskih voda nakon odgovarajućeg pročišćavanja na taložniku (separatoru).

(7) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedine građevine na Planom obuhvaćenom području, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

9.4. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 57.

(1) Planom obuhvaćeno područje nije posebno ugroženo povećanom razinom buke. Područje više ugroženosti bukom može se predvidjeti uz glavnu mjesnu ulicu te uz sadržaje ugostiteljstva i zabave pa u tom koridoru odnosno uz zone navedenih sadržaja treba provoditi mjere za smanjenje razine buke do razine određene važećim zakonskim propisima.

(2) Unutar obuhvata Plana dopušta se maksimalna razina buke prema utvrđenom standardu prikazanom u tablicama:

Tablica 1. Najviše dopuštene razine buke u otvorenom prostoru u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenске razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	Na granici građevne čestice unutar zone buka ne smije prelaziti 80 dB(A) Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Tablica 2. Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u zatvorenim boravišnim prostorijama po zonama buke u dB(A); vrijede kod zatvorenih prozora i vrata prostorija

Zona prema Tablici 1.	1	2	3	4	5
- za dan	30	35	35	40	40
- za noć	25	25	25	30	30

Članak 58.

S ciljem da se sustavno onemoguću ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stambene i turističke zone ili remete rad u mirnim zonama (parkovi i sl.),
- pri planiranju građevina i namjena, koje predstavljaju potencijalan izvor buke, predviđet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice i sl.

9.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 59.

(1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se na temelju posebnih propisa.

(2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskom prikazu br. 3B:

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite.

(3) U građevinama javne i društvene i slične namjene koje koristi veći broj različitih korisnika, potrebno je osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti i ispuniti zahtjeve u smislu sustava uzbunjivanja u skladu s važećom zakonskom regulativom kojom se propisuju subjekti i sredstva za uzbunjivanje stanovništva te postupak za uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva o nastanku opasnosti, postupcima za vrijeme trajanja opasnosti i prestanku opasnosti.

(4) U okviru Planom obuhvaćenog područja definirano je smještanje sirene za uzbunjivanje dometa čujnosti 500 m.

(5) U slučaju potrebe za izvanrednim većim ukopom ljudi koristit će se groblje Sv. Martin u Malom Lošnju.

(6) Na Planom obuhvaćenom području mjere opasnosti od poplava utvrđene su u točki 9.3. ovih Odrebi.

(7) Na Planom obuhvaćenom području nema klizišta kao ni utvrđenih mjesta velikih erozija tla.

9.5.1. Sklanjanje ljudi

Članak 60.

(1) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem ljudi iz ugroženih područja ili u za to podesne prostorije (prilagođavanje suterenskih i podrumskih dijelova građevina) ili u zaklone izgrađene u trenutku neposredne opasnosti, a u skladu s Planom zaštite i spašavanja Grada Malog Lošinja.

(2) Kod planiranja i gradnje suterenskih/podrumskih javnih i sličnih građevina potrebno je voditi računa da se one mogu brzo prilagoditi za potrebe sklanjanja ljudi.

9.5.2. Zaštita od potresa i rušenja

Članak 61.

(1) Planom obuhvaćeno područje je s obzirom na zabilježene intenzitete potresa svrstano u VI. stupanj prema karti maksimalnih intenziteta potresa po MCS-64.

(2) Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina provodi se u skladu s posebnim propisima o građenju i prema postojećim tehničkim propisima za seizmičku zonu, a za veće građevine stambene, društvene, ugostiteljsko-turističke, infrastrukturne i sl. namjene i prema geomehaničkim i geofizičkim istraživanjima.

(3) Najugroženija područja unutar obuhvata Plana su zone unutar kojih je dozvoljena gradnja građevina: zone mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene.

(4) Na području obuhvata Plana od potresom ugrožene kritične infrastrukture nalaze se:

- trafostanice (čijim bi rušenjima moglo doći do prekida dobave električnom energijom)

- vodoopskrbni cjevovod (gdje bi usred potresa moglo doći do pucanja cjevovoda te zamučivanja vode što bi uzrokovalo prekid opskrbom vodom),

- prometne površine (gdje bi moglo doći do klizišta).

(5) Od kritične infrastrukture, utvrđene u prethodnom stavku ovog članka, postojeće i planirane trafostanice, kao i prometne površine prikazane su na kartografskom prikazu br. 3B: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite, dok su sve trase vodoopskrbnih cjevovoda prikazane na kartografskom prikazu br. 2D: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba.

(6) Projektiranje i građenje ugostiteljsko-turističkih i građevina javne namjene mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres. Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove, omogućiti nesmetan pristup svih vrsti pomoći u skladu s posebnim propisima.

Članak 62.

(1) Planom definirane mjere zaštite od rušenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3B: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite.

(2) Planom su definirani prometni pravci evakuacije koji nisu ugroženi urušavanjem. Kako bi se spriječilo zaprječenje prometnica eventualnim ruševinama i kako bi se omogućila evakuacija i pristup interventnim vozilima ovim Planom utvrđene su najmanje dopuštene udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina.

(3) Kao zone za evakuaciju ljudi Planom se definiraju područja koja nisu ugrožena urušavanjem: javne zelene, zaštitne zelene površine i sportsko-rekreacijska igrališta.

(4) Površine definirane u prethodnom stavku ovog članka mogu se koristiti za privremeno deponiranje materijala koji je nastao kao posljedica rušenja, a u svrhu olakšanja pristupa i evakuacije prilikom incidentne situacije. Konačno zbrinjavanje predviđeno je u blizini postojećeg odlagališta otpada Kalvarija koje se nalazi izvan obuhvata Plana.

(5) Građevine naglašene ugroženosti u naselju su građevine javno-društvene namjene (zgrade u kojima se okuplja veći broj ljudi), ugostiteljsko-turističke građevine te glavna mjesna ulica. Navedene građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

9.5.3. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 63.

(1) Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom posebnih propisa o zaštiti od požara, kao i prihvaćenih normi iz područja zaštite od požara i eksplozija, te u skladu s pravilima struke.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(3) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.

(4) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite

od požara, obvezno je ishođenje suglasnosti nadležnih državnih upravnih tijela.

(5) Na Planom obuhvaćenom području nisu planirane zone za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti u kojima se smještaju zapaljive tekućine i plinovi, a koje bi predstavljale moguće izvore tehničko-tehnološke nesreće.

Članak 64.

Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite od požara:

- Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

- Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske građevine, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini više građevine, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovništa više građevine. Ako se ne može postići minimalna propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

- Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže u skladu s posebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

- Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostataka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

- Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s posebnim propisom kojim se propisuju uvjeti za vatrogasne pristupe. Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa sljepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

- Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati posebni propis o zapaljivim tekućinama i plinovima i propisi doneseni na temelju tog propisa.

- Kod gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina potrebno je primjenjivati poseban propis kojim se utvrđuje zaštita od požara ugostiteljskih objekata.

- Potrebno je dosljedno se pridržavati posebnih propisa i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Malog Lošinja.

- Temeljem posebnog propisa o zaštiti od požara potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

9.5.4. Zaštita od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u prometu

Članak 65.

Lokalnom cestom LC58115 (D100 - Nerezine - D100) koja prolazi obuhvatom Plana moguć je prijevoz zapaljivih tekućina i plinova te predstavlja mogući izvor tehničko-tehnoloških nesreća u prometu.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 66.

(1) Provedba Plana vrši se neposredno primjenom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).

(2) Prioriteti izrade komunalnog opremanja i uređivanja prostora na području obuhvata Plana određuje se Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji donosi Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja za svaku narednu godinu.

10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 67.

Planom nije utvrđena obveza izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja (detaljnog plana uređenja).

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 68.

(1) Postojeće građevine koje se nalaze u zonama koje su ovim Planom predviđene za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, rekonstruirati i održavati u okviru zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

(2) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s namjenom prikazanom na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 69.

(1) Plan je izrađen u pet izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Malog Lošinja i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Malog Lošinja te ovjerenih pečatom tijela odgovornog za provođenje javne rasprave i potpisanih od osobe odgovorne za provođenje javne rasprave.

(2) Izvornici Plana čuvaju se u pismohrani Gradskog vijeća Grada Malog Lošinja te u Upravnom odjelu za komunalni sustav, urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Malog Lošinja, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja.

Članak 70.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 350-01/11-01/22

Ur. broj: 2213/01-01-15-9

Mali Lošinj, 23. siječnja 2015.

GRAD MALI LOŠINJ GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik

Anto Nedić, prof., v. r.

2.

Na temelju članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12 i 80/13) i članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 26/09, 32/09, 10/13) Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja na 16. sjednici od 23. siječnja 2015. godine, donosi

ODLUKU**o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Lopari /UPU 17/**

Članak 1.

U Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja Lopari /UPU 17/ (»Službene novine PGŽ« broj 15/11) mijenja se članak 4. stavak 2 i stavak 4 i sada glase:

» - Ukupna površina Plana iznosi 51,40 ha (kopneni dio 35,06 ha i morske površine 16,34 ha), dok površina građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 30,00 ha (izgrađeni dio 7,46 ha i neizgrađeni dio 22,54 ha).

- Najveći ukupni kapacitet zone Lopari iznosi do 3.100 kreveta, uz najveću gustoću korištenja do 103,33 kreveta/ha. Najveći dozvoljeni broj etaža građevina iznosi prizemlje i jedan kat, uz najveću visinu od 6,0 m.«

Članak 2.

Svi ostali članci Odluke izradi Urbanističkog plana uređenja /UPU-9/ Mali Lošinj ostaju na snazi.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 350-01/11-01/06

Ur. broj: 2213/01-01-15-10

Mali Lošinj, 23. siječnja 2015.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik

Anto Nedić, prof., v. r.

3.

Na temelju članka 3. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 32/14) Odbor za statutarno - pravna pitanja Grada Malog Lošinja na sjednici održanoj 22. siječnja 2015. godine utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 5/03), Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 15/06) Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 13/10) Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 18/13), Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 32/14) u kojima je utvrđeno vrijeme njihovih stupanja na snagu.

Klasa: 021-05/14-01/05

Ur. broj: 2213/01-01-15-9

Mali Lošinj, 22. siječnja 2015.

Predsjednik

Odbora za statutarno pravna pitanja
Gradskog vijeća Grada Malog Lošinja

Luigi Satalić, v. r.

ODLUKA
o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja
nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja
(pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Grada Mali Lošinj (u daljnjem tekstu: Grad).

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, uvjeti, način i postupci raspolaganja javnim površinama, raspolaganja poslovnim prostorima te raspolaganja stanovima u vlasništvu Grada uređeni su posebnim odlukama.

U smislu st. 1. ovog članka, ovom Odlukom propisuju se pravila, i to:

1. Načina i uvjeta prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Grada;
2. Načina i uvjeta davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Grada;
3. Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Pod građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i uređeno, kao i neizgrađeno zemljište koje je obuhvaćeno važećim dokumentima prostornog uređenja, predviđeno za građenje građevina i građenje i uređenje javnih i zelenih površina, a nalazi se unutar građevinskih područja svih mjesta i naselja koja administrativno pripadaju Gradu.

Članak 3.

Gradonačelnik Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Grada čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Gradsko vijeće.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnih stavaka ovog članka obavlja upravni odjel Grada nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Članak 4.

Grad može nekretninama u svojem vlasništvu raspolagati na načine određene Zakonom, a može i stjecati nekretnine.

Članak 5.

Grad može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori i u drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o stjecanju nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke i ona mora biti obrazložena.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine, a iznimno se ugovor o kupnji nekretnine može zaključiti izravnom pogodbom u onim slučajevima kada se nekretnina stječe samo od određenog

vlasnika, te kada to predviđaju posebni zakonski propisi o nabavci roba i usluga.

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I DRUGIH NEKRETNINA

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se putem javnog natječaja i uz tržišnu cijenu, na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Javni natječaj provodi se za:

1. Prodaju nekretnina;
2. Zakup zemljišta;
3. Zamjenu nekretnina;
4. Osnivanje prava građenja radi građenja građevina;
5. Ustanovljenje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka raspolaganje nekretninama može se vršiti izravnom pogodbom, kada je to posebnim Zakonom i ovom Odlukom izričito propisano.

Članak 7.

Građevinsko zemljište priprema se za građenje građevina i uređenje javnih površina čiji je investitor Grad, kao i za prodaju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja, ishođenje lokacijske dozvole, izradu i provedbu geodetskog elaborata, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko pravnih odnosa (otkup, zamjena, i sl.), kao i druge radnje potrebne za pripremu građenja ili uređenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta financira se iz sredstava Proračuna Grada i to iz prihoda od komunalnih doprinosa i prihoda ostvarenih gospodarenjem nekretninama u vlasništvu Grada.

Članak 8.

Početna prodajna cijena zemljišta sastoji se od cijene zemljišta i rente.

Cijena zemljišta i drugih nekretnina utvrđuje se prema procjeni tržišne vrijednosti koju obavlja sudski vještak građevinske a po potrebi i drugih struka.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina može izvršiti i Komisija za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koju formira i imenuje Gradonačelnik.

Osim prodajne cijene, kupac odnosno investitor dužan je platiti i pripadajuće stvarne troškove pripreme zemljišta iz čl. 7. ove Odluke.

U slučaju da nakon provedenog natječaja za prodaju nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz stavka 2. i 3. ovog članka nije bilo zainteresiranih ponuđača, nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može raspisati novi javni natječaj uz smanjenu početnu cijenu.

Ukoliko je odluku o prodaji nekretnine donijelo Gradsko vijeće Gradonačelnik može raspisati novi javni natječaj, bez posebne odluke Gradskog vijeća, uz smanjenu početnu cijenu za 10% od utvrđene.

Ukoliko ni nakon primjene odredbi prethodnog stavka ne bude zainteresiranih ponuđača, Gradonačelnik može početnu cijenu smanjiti za 20% od utvrđene.

Odluku o smanjenju početne cijene u većem postotku od 20% donosi Gradsko vijeće, kada je isto donijelo i odluku o prodaji.

Renta

Članak 9.

Renta je dodatna vrijednost zemljišta, nastala urbanizacijom, ulaganjem i opremanjem zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturom, položajnim i drugim pogodnostima određenog zemljišta.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka ovog članka, ukoliko je bruto razvijena površina planirane građevine veća od površine građevinskog zemljišta, renta se obračunava po m² bruto razvijene površine građevine.

Prodaja nekretnina

Članak 10.

Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja mora sadržavati:

- oznaku i površinu odnosno nekretnine;
- oznaku suvlasničkog dijela odnosno nekretnine izraženu u idealnom i realnom dijelu;
- opis i namjenu nekretnine;
- početnu cijenu za odnosnu nekretninu, i cijenu po m²;
- izreku da se javni natječaj objavljuje u dnevnom tisku, lokalnom radiu i oglasnoj ploči Grada, te rok u kojem je javni natječaj otvoren;
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja;
- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente, kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, iznos troškova pripreme zemljišta, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, rok za plaćanje kupoprodajne cijene, uvjete za raskid ugovora, visinu i način polaganja jamčevine, dokumentacija koja se mora priložiti uz ponudu u natječaju, podaci o državljanstvu ponuditelja, način i rok podnošenja ponude, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, posebne uvjete, te druge važne elemente.

Ukoliko nadležno tijelo iz članak 3. ove Odluke donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja na zahtjev zainteresirane stranke, stranka snosi troškove raspisivanja i objavljivanja javnog natječaja.

Članak 11.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj natjecatelj plaća jamčevinu i u ponudi mora dostaviti potvrdu o plaćenju jamčevini, koja iznosi 10% od ukupno određene početne cijene nekretnine.

Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

Natjecatelj koji odustane od zaključenja kupoprodajnog ugovora nakon što je utvrđen kao najpovoljniji natjecatelj, ili koji ne sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine u predviđenom roku, nema pravo na povrat jamčevine.

Natjecatelju koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 12.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih u zatvorenom omotu, s naznakom »ne otvaraj - ponuda za natječaj«.

Rok za podnošenje prijave ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

Natječaj provodi komisija sastavljena od pet članova, koju imenuje Gradsko vijeće.

Komisija u postupku natječaja utvrđuje da li su ponude u skladu s raspisanim uvjetima natječaja, te zapisnički određuje najpovoljnijeg ponuditelja cijeneći sve elemente ponude, osobito visinu ponuđene kupoprodajne cijene.

Gradonačelnik donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja, na koju natjecatelji imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana primitka odluke, a o prigovoru rješava Gradonačelnik.

U slučaju prodaje nekretnine kupoprodajna cijena se plaća u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, osim ako odlukom nadležnog tijela iz čl. 3. ove Odluke nije drugačije riješeno.

Članak 13.

Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu u jednakim obrocima, uz plaćanje kamata prema stopi koju poslovna banka Grada obračunava na oročena sredstva na vrijeme obročne otplate.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene po st. 1. ovog članka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od devedeset (90) dana od isteka roka iz st. 1. ovog članka, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

Članak 14.

Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može donijeti odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema tržišnoj cijeni utvrđenoj sukladno čl. 8. ove Odluke, u sljedećim slučajevima:

1. U slučaju kad je odgovarajućim prostornim planom izričito predviđeno oblikovanje nove parcele, ili je lokacijskom dozvolom to moguće, vlasniku zemljišta koje s zemljištem u vlasništvu Grada čini novu građevnu parcelu prodaj će se zemljište u vlasništvu ili suvlasništvu Grada predviđeno za formiranje te nove parcele, i to samo ako je površina zemljišta u vlasništvu ili suvlasništvu Grada manja od 50% površine nove parcele;

2. Za formiranje građevinske parcele (okućnice) na kojoj je već izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe, a građ. parcela se formira suglasno lokacijskoj dozvoli ili odgovarajućem prostornom planu;

3. Za usklađenje (legalizaciju) građevina izgrađenih na građevinskom zemljištu u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, ukoliko postoje zakonski uvjeti za priznanje prava vlasništva građenjem u sudskom postupku;

4. Radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, ukoliko je suvlasnički dio Grada manji od 1/2 dijela, u sudskom postupku;

5. Radi zamjene nekretnina u postupku formiranja građevinske parcele utvrđene detaljnim urbanističkim planom ili lokacijske dozvole utvrđene dokumentom prostornog uređenja.

ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 15.

Grad može dati u zakup zemljište i čestice zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. U svrhe uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;

2. Radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;

3. Radi privremenog korištenja zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu za poljoprivrednu obradu.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, potrebno je ishoditi skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru, o trošku zakupnika.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u st. 1. podstavak 1. i 2., potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Ukoliko je predmet zakupa poljoprivredno zemljište, odnosno zemljište koje nije obuhvaćeno prostornim planovima a koristi se ili se može koristiti u poljoprivredne svrhe, zahtjevu je potrebno priložiti gospodarski program korištenja poljoprivrednog zemljišta.

Zakupnik poljoprivrednog zemljišta je dužan podignuti nasade iz ugovora o zakupu u roku od 3 godine od dana sklapanja ugovora.

Članak 16.

Odredbе koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje zemljišta i čestice zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu u zakup.

Iznimno od prethodne stavke ovog članka, Gradonačelnik može donijeti odluku o davanju u zakup zemljišta i čestice zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu neposrednom pogodbom, u slučajevima navedenim u članku 15. stavak 1., podstavak 1. i 3.

Članak 17.

Ugovor o zakupu zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu sklapa se na rok koji odredi Gradonačelnik odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu, ili odlukom o davanju zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu u zakup, ali najduže na rok od 30 godina.

Članak 18.

Ugovor o zakupu zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu sadrži i klauzulu o pravu Grada, odnosno zakupodavatelja da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište i čestice zgrada i zgrade sagrađenih na zemljištu u skladu s ugovorenom svrhom zakupa, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena sredstva u uređenje zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Grad može jednostrano raskinuti ugovor i ukoliko se zemljište i čestice zgrada i zgrade sagrađenih na zemljištu koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište i čestice zgrada i zgrade sagrađenih na zemljištu preda u posjed Gradu oslobođeno od osoba i stvari, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta i čestice zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Članak 19.

Zakupnina se određuje odlukom gradonačelnika, u kunskom iznosu po četvornom metru, uvažavajući namjenu za koju se nekretnina koristi.

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 20.

Grad može zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice;
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima;

Zamjena nekretnina obavlja se prema tržišnoj vrijednosti, sukladno čl. 8. ove Odluke.

Članak 21.

Na zemljištu u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj, ili u korist određene osobe.

Ugovor o osnivanju služnosti zaključuje se na najviše 10 godina, a ugovorom se utvrđuje prava Grada da ukine osnovanu služnost i prije isteka roka na koji je osnovana, ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrđuje gradonačelnik.

Članak 22.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Pravo građenja osniva se na rok duži od 10 godina.

Rok na koji se osniva pravo građenja, i visinu naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se pojedinačnom odlukom Gradonačelnika.

Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja.

Članak 23.

Na nekretninama u vlasništvu Grada Gradonačelnik može iznimno dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo), ako je to u interesu za ostvarivanje funkcija grada, a pod time se podrazumijeva i interes trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Članak 24.

Gradsko vijeće može na prijedlog Gradonačelnika donijeti odluku da se nekretnine u vlasništvu Grada unesu u temeljni kapital trgovačkog društva, te tako steknu udjeli ili dionice tog trgovačkog društva, a sve na način i pod uvjetima propisanim Zakonom i Statutom.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Gradonačelnik donosi Plan i program raspolaganja gradskim nekretninama za dvogodišnje razdoblje, a prvi Plan i program će donijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 26.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Mali Lošinj (»Službene novine ŽPG« 10/95).

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.