

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

Ovim III. izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Matulja mijenja se i dopunjuje Urbanistički plan uređenja Matulja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 2/05, 10/15 i 16/19), sukladno Odluci o izradi III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Matulja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 09/21 i 16/23 ).

### Članak 2.

Elaborat "III. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Matulja" (u daljnjem tekstu: plan) sadrži:

#### A. TEKSTUALNI DIO PLANA:

##### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
  - 2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih – poslovnih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja
  - 2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih – ugostiteljsko-turističkih djelatnosti
    - 2.2.1. Uvjeti smještaja kamp odmorišta
  - 2.3. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih – poslovnih djelatnosti unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
  - 2.4. Uvjeti smještaja kioska - građevina gotove konstrukcije
  - 2.5. Uvjeti smještaja staklenika i plastenika
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
  - 3.1. Uvjeti smještaja građevina sportsko–rekreacijskih djelatnosti
    - 3.1.1. Uvjeti smještaja građevina sportsko–rekreacijskih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja
    - 3.1.2. Uvjeti smještaja građevina sportsko–rekreacijskih djelatnosti unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
  4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
    - 4.1. Opći uvjeti gradnje stambenih građevina
    - 4.2. Uvjeti i način gradnje obiteljskih građevina
    - 4.3. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina – vila
    - 4.4. Uvjeti i način rekonstrukcije višestambenih građevina
  5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
    - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
      - 5.1.1. ~~Javna p~~Parkirališta i garaže
      - 5.1.2. Trgovi i druge pješačke površine
    - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
    - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
      - 5.3.1. Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda
        - 5.3.1.1. Vodoopskrba
        - 5.3.1.2. Odvodnja otpadnih voda
      - 5.3.2. Elektroopskrba
      - 5.3.3. Plinoopskrba
  6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
  7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti
  8. Postupanje s otpadom
  9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
  10. Mjere provedbe plana

## B. GRAFIČKI DIO PLANA:

### KARTOGRAFSKI PRIKAZI:

- |      |  |                 |
|------|--|-----------------|
| 1.   | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA                      | 1:5 000/1:2 000 |
| 2.   | <i>PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</i>  |                 |
| 2.a. | PROMETNA I ULIČNA MREŽA                            | 1:5 000         |
| 2.b. | ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I ELEKTROOPSKRBA MREŽA | 1:5 000         |
| 2.c. | VODOOPSKRBA  | 1:5 000         |
| 2.d. | ODVODNJA OTPADNIH VODA                             | 1:5 000         |
| 2.e. | PLINOOPSKRBA                                       | 1:5 000         |
| 3.   | UVJETI KORISTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA     | 1:5 000         |
| 4.   | NAČIN I UVJETI GRADNJE                             | 1:5 000/1:2 000 |

## C. PRILOZI PLANA:

1. Obrazloženje plana
2. Popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu plana
3. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi plana
4. Zahtjevi javnopravnih tijela iz članka 90. Zakona
5. Sažetak za javnost
6. Izvješće o javnoj raspravi
7. Evidencija postupka izrade i donošenja plana
8. Suglasnost Ministarstva iz članka 108. Zakona

Prilozi plana iz točke C. ovog članka nisu predmet objave.

### Članak 3.

- (1) III. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Matulja izradio je Urbanistički studio Rijeka d.o.o., Rijeka temeljem ugovora sklopljenog s Općinom Matulji i ovjerio sukladno posebnom propisu.
- (2) Urbanistički plan uređenja Matulja mijenja se i glasi kako je određeno II. Odredbama za provođenje plana.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

- (1) Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina".
- (2) Prostor u obuhvatu plana uključuje površine naselja Matulji i Mihotići, izdvojenu radnu zonu i infrastrukturne sustave državnog i županijskog značaja. Dio površine obuhvata plana je negrađevinsko područje.
- (3) U obuhvaćenom prostoru određene su slijedeće namjene:

Površine naselja:

- površine stambene namjene (S)
- površine mješovite namjene (M)
- površine javne i društvene namjene (D)
- površine gospodarske - poslovne namjene (K)
- površine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene (T)
- površine sportsko rekreacijske namjene (R2)
- javne zelene površine (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)
- vrtovi (VR)
- željeznički kolodvor (ŽK)
- javna parkirališta (P)
- groblje (G)
- vodospreme (V)
- prekidna komora (vodoopskrba) (PK)
- trafostanica 110 kV (IS)
- trafostanica 20/0,4 kV (TS)

Izdvojene namjene:

- gospodarska namjena – poslovna (K2) (dio radne zone K2)
- sportsko – rekreacijska namjena - sportski centar (R1)

Površine izvan građevinskog područja

- zaštitna šuma (Š2)
- ostalo poljoprivredno i šumsko tlo (PŠ)
- vrijedno obradivo tlo (P2)
- ostala obradiva tla (P3)
- površine infrastrukturnih sustava – vodospreme (VS)
- parkiralište (Pi)
- infrastrukturna namjena.

Promet

kolni i pješački promet

- autocesta
- glavne mjesne ulice
- sabirne ulice
- ostale - stambene ulice
- kolno-pješački pristupi (KPJ)
- pješački putovi (PJ)
- veće pješačke površine (PP)
- benzinska postaja

željeznički promet

- željeznička pruga za međunarodni promet

### Članak 5.

Površine naselja uključuju slijedeće namjene:

#### Stambena namjena (S)

-Stambena namjena obuhvaća građevne čestice postojećih i novih građevina namijenjenih stanovanju. U sklopu površina stambene namjene mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, vrtovi, ~~manje~~ zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta, kao i manji

sadržaji društvenih djelatnosti (dječji vrtić i sl.) veličine i uvjeta gradnje do propisanih za stambene građevine. Isključene su poslovne građevine na izdvojenoj građevnoj čestici.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevne čestice stambene namjene dijelom se mogu organizirati i poslovni sadržaji primjereni uvjetima stanovanja.

### Mješovita namjena (M)

- Mješovita stambeno poslovna namjena (M1) obuhvaća površine građevnih čestica stambeno-poslovne namjene u sklopu centralnog područja naselja. Uz sadržaje stanovanja organiziraju se, posebno u prizemljima građevina, i poslovni sadržaji primjereni stambenim i centralnim zonama kao što su trgovina, uslužni obrt, ugostiteljstvo, javne službe (pošta, banka, ljekarna), agencije, predstavništva, uredi, društvene djelatnosti i sl.

- Mješovita pretežito poslovna namjena (M2) obuhvaća površine namijenjene građevnim česticama pretežito poslovne namjene. Najmanje 2/3 ukupne bruto izgrađene površine građevine treba imati poslovnu namjenu. Poslovne namjene mogu biti trgovačke, uslužne, proizvodne- obrtničke, i sl.

U sklopu površina mješovite namjene mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, manje zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta.

### Javna i društvena namjena (D)

Javna i društvena namjena uključuje slijedeće građevine-namjene:

- Upravna namjena (D1) obuhvaća postojeću građevnu česticu sjedišta Općine Matulji,

- Socijalna namjena (D2) obuhvaća građevnu česticu namijenjenu izgradnji doma za starije osobe kapaciteta do 150 mjesta,

- Zdravstvena namjena (D3) obuhvaća površinu zdravstvenog centra s planiranim sadržajima centra primarne zdravstvene zaštite, hitne pomoći, i drugih sadržaja zdravstvenih usluga (specijalističke klinike i ambulate, rehabilitacija i druge djelatnosti posredno vezane na zdravstvo) kao i srodne djelatnosti (socijalna namjena),

- Predškolska namjena (D4) obuhvaća postojeće građevne čestice dječjeg vrtića i jaslica s izdvojenim dječjim igralištem,

- Školska namjena (D5) obuhvaća postojeću građevnu česticu osnovne škole "A. Mohorovičića",

- Kulturna namjena (D6) obuhvaća građevne čestice kulturno - zabavnih sadržaja; multimedijalnog centra koji uključuje sadržaje knjižnice, galerije, dvorane i drugih sadržaja kulture i rekonstrukciju postojećeg društvenog objekta „Hangar“, zatvorenog boćališta i prateće ugostiteljske i poslovne sadržaje [u višenamjenski društveni centar](#),

- Vjerska namjena (D7) obuhvaća postojeću župnu crkvu, kapelu, župni dvor i planirani pastoralni dom sa sadržajima smještaja, dvorane, ugostiteljstva i pratećih sadržaja.

[U sklopu površina javne i društvene namjene mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, manje zelene površine i sl.](#)

### Gospodarska - poslovna namjena (K)

Gospodarska - poslovna namjena obuhvaća površine u sklopu naselja za organizaciju različitih poslovnih djelatnosti: uredskih, uslužnih, trgovačkih, ugostiteljskih, servisnih i manjih proizvodnih-obrtničkih, uz uvjet da tehnološkim procesom ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku i druge negativne utjecaje na uvjete života u naselju. Izdvojeni skladišni sadržaji nisu dopušteni.

- Pretežito uredska (K1) definira se za građevne čestice poslovnih zgrada s uredskim sadržajima i slično, te pratećim sadržajima kao što su garaže, radionice (popravak vozila i opreme), skladište i slično. U sklopu rekonstrukcije povijesnih poslovnih i pratećih građevina (elektrovučno postrojenje i sl.) planiraju se javni i društveni sadržaji koji uključuju prezentaciju industrijske baštine i slične sadržaje.

- Pretežito uslužna, trgovačka i sl. namjena u funkciji naselja (K3) definira se za građevne čestice primarno uslužnih, trgovačkih i servisnih djelatnosti u funkciji naselja. Uz te namjene, mogu se organizirati i druge poslovne djelatnosti određene za površine pretežito trgovačke namjene.

Definira se na prostorima centra naselja, na području ex. "Trgovačkog Opatija" i "Tiba" s kontaktnim

prostorima gdje predstavlja proširenje postojećeg centra naselja te na području ex."Autoremonta" i "Gramata". Namjenjuje se atraktivnijim poslovnim sadržajima (trgovački centar, uslužni centar, poslovna sjedišta i uredi, drugi trgovački, uslužni i ugostiteljski sadržaji i prateće djelatnosti), kao i javnim i društvenim sadržajima za koje nema prostornih mogućnosti organizacije u sklopu postojećeg centra (kino, galerije i sl.), ugostiteljsko-turistička (gradski hotel, ugostiteljstvo), drugi centralni sadržaji.

- Trgovačka, obrtnička, komunalno-servisna, uslužna i sl. namjena (K4) definira se za površine namijenjene primarno specijaliziranim trgovačkim i veletrgovačkim djelatnostima s pratećim sadržajima skladišta i dorade roba. Uz te namjene mogu se organizirati i uslužne, komunalne, servisne i manje proizvodne-obrtničke djelatnosti.

U sklopu površina gospodarske – poslovne namjene mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, manje zelene površine i sl.

#### **Gospodarska – ugostiteljsko-turistička namjena (T)**

- Hotel (T1) se definira za izgradnju hotela i hotela posebnog standarda. Na ovom području dozvoljava se izgradnja doma za starije (izvan javnog sustava socijalne skrbi).

- Ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) definiraju se za izgradnju sadržaja za smještaj koji mogu biti; manji hotel, motel, pansion, prenočište, hostel i sl., te kamp odmorište, kao i sadržaji bez smještaja koji mogu biti restoran, turističko-informacijski centar i sl., sve sukladno posebnim propisima o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata. Planirani sadržaji trebaju biti primjereni položaju i vrijednosti prostora.

U sklopu površina gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, manje zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta.

#### **Sportsko rekreacijska namjena (R2)**

Sportsko rekreacijska namjena obuhvaća ~~dvije~~ četiri planirane lokacije neposredno vezane na uži centar naselja i osnovnu školu.

Površine su namijenjene gradnji i uređenju zatvorenih sportskih sadržaja (dvorana, i sl.), otvorenih sportskih igrališta (rukomet, košarka, odbojka, tenis i sl.) gledališta, ljetne pozornice, kao i pomoćnih i pratećih rekreacijskih, ugostiteljskih i prometnih sadržaja.

**Javne zelene površine (Z1)** uključuju površine postojećeg zelenila i većih ambijentalnih vrijednosti u centru naselja i u zaštićenom prostoru uz kapelicu Sv. Mihovila, koje se uređuju kao javni park u funkciji oblikovanja naselja, zaštite, odmora i rekreacije. U sklopu parka se mogu urediti dječja igrališta, rekreacijska igrališta, park skulptura i sl. sadržaji. U sklopu javne zelene površine dozvoljeno je izgraditi parkiralište, pješački put i kolno-pješački pristup.

**Zaštitne zelene površine (Z)** obuhvaćaju površine šume i ostalih površina postojećeg zelenila u tkivu naselja, prema magistralnim prometnim koridorima i zaštitne pojaseve između građevinskih zona različitih uvjeta korištenja. Gospodarsko korištenje tih površina podređuje se zaštitnoj, rekreacijskoj i oblikovnoj funkciji. U sklopu zaštitne zelene površine dozvoljeno je izgraditi parkiralište, pješački put i kolno-pješački pristup.

**Vrtovi (VR)** obuhvaćaju veće površine vrtova, voćnjaka i vinograda (izvan okućnica), kao i zapuštene površine koje imaju uvjete za privođenje poljoprivrednoj namjeni. Postojeće pomoćne građevine mogu se zadržati.

**Željeznički kolodvor (ŽK)** je površina postojećeg željezničkog kolodvora i pratećih sadržaja prometa putnika i tranzita roba. U sklopu zone moguća je izgradnja skladišta, autobusnog stajališta, parkirališta i pješačkog pothodnika prema središtu Matulja, kao i organizacija funkcije postaje brze gradske

željeznice.

**Javna parkirališta (P)** definiraju se kao izdvojene površine na postojećim i planiranim lokacijama i uz planirane veće javne sadržaje. Primarno su u funkciji rješavanja parkirnih potreba centra naselja, ali i za potrebe postojećih i planiranih javnih i društvenih sadržaja, groblja i poslovnih zona.

**Garaže javnog korištenja (Gr)** definiraju se u sklopu javnih i drugih namjena a u funkciji su rješavanja parkirnih potreba postojećih i planiranih javnih i društvenih sadržaja i centra naselja.

**Groblje (G)** obuhvaća prostor postojećeg groblja i prostor za njegovo proširenje u skladu s dugoročnim potrebama naselja.

**Vodosprema (V)** obuhvaća postojeću vodospremu i njenu građevnu česticu - zaštitni prostor.

**Prekidna komora (PK)** obuhvaća postojeću prekidnu komoru vodoopskrbnog sustava i njenu građevnu česticu - zaštitni prostor.

**Trafostanica (IS)** obuhvaća prostor postojeće trafostanice 110 kV i prostor za njeno proširenje u skladu s dugoročnim potrebama.

**Trafostanica (TS)** obuhvaća prostor postojećih i planiranih trafostanica 20/0,4 kV.

## Članak 6.

Izdvojene namjene uključuju slijedeće:

**Gospodarska namjena - poslovna (K2)** uključuje površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja namijenjene gospodarskoj – poslovnoj djelatnosti, to jest organizaciji trgovačkih, uslužnih, servisnih i obrtničkih sadržaja.

**Sportsko rekreacijska namjena – sportski centar (R1)** obuhvaća zonu sportsko-rekreacijskog centra uz Trtne i Osojnake namijenjenu gradnji i uređenju zatvorenih, otvorenih i natkrivenih sportskih sadržaja; bazena, kuglane, streljane i sl. te sportskih igrališta za nogomet, rukomet, košarku, odbojku, tenis, boćanje i druge sportove, staza za karting, skeit, rolanje i sl., kao i pomoćnih i pratećih rekreacijskih, ugostiteljskih i prometnih sadržaja.

U sklopu ovih površina mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, manje zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta.

## Članak 7.

Površine izvan građevinskog područja uključuju:

### Zaštitna šuma (Š2)

obuhvaća veće površine šume u tkivu naselja, prema magistralnim prometnim koridorima i zaštitne pojaseve između građevinskih zona različitih uvjeta korištenja.

Gospodarsko korištenje tih površina podređuje se zaštitnoj, rekreacijskoj i oblikovnoj funkciji.

**Ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ)** obuhvaća površine ostale šume i druge zelene površine u tkivu naselja, prema magistralnim prometnim koridorima i zaštitne pojaseve između građevinskih zona različitih uvjeta korištenja, koje se planira u zaštitnoj, rekreacijskoj i oblikovnoj funkciji. Dopušteno je graditi - postavljati staklenike i plastenike te spremišta veličine do 6 m<sup>2</sup> izvan zaštićenog obalnog područja mora.

### Vrijedno obradivo tlo (P2)

obuhvaća veće površine vrtova, voćnjaka i vinograda (izvan okućnica), kao i zapuštene površine koje imaju uvjete za privođenje poljoprivrednoj namjeni.

Postojeće pomoćne građevine mogu se zadržati. Dopušteno je graditi - postavljati staklenike i plastenike te spremišta veličine do 6 m<sup>2</sup> izvan zaštićenog obalnog područja mora.

**Ostala obradiva tla (P3)** obuhvaćaju površine manje vrijednih obradivih tala kao i zapuštene površine koje imaju uvjete za privođenje poljoprivrednoj namjeni. Postojeće pomoćne građevine mogu se zadržati. Dopušteno je graditi - postavljati staklenike i plastenike te spremišta veličine do 6 m<sup>2</sup> izvan zaštićenog obalnog područja mora.

**Površine infrastrukturnih sustava – vodospreme (VS)** obuhvaćaju postojeće vodospreme i njihove građevne čestice - zaštitni prostor.

**Parkiralište (Pi)** definira se u funkciji rješavanja parkirnih potreba javnih i drugih sadržaja u kontaktnom području; mjesnog groblja, šumarije i drugih.

**Infrastrukturna namjena** obuhvaća površine i građevine u funkciji prometnog sustava.

[Na površinama izvan građevinskog područja dopuštena je gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih građevina i vodova.](#)

## Članak 8.

Prometne površine se namjenjuju rekonstrukciji i izgradnji prometnica, priključaka, križanja u jednoj ili više razina i drugih prometnih površina, unutar planiranih koridora i uključuju:

a/ Kolni i pješački promet

- autoceste

- dio autoceste Trst – Ljubljana – Rupa – Rijeka - Senj - Zadar – Split, od čvora Matulji do čvora Trinajstići
- dio autoceste čvor Matulji - tunel Učka

- glavne mjesne ulice

- sabirne ulice

- ostale stambene ulice

- kolno-pješački pristupi (KPJ)

- interni kolno-pješački pristupi (IKPJ), planiraju se u sklopu drugih namjena.

- pješački putovi (PJ)

- interni pješački putovi (IPJ), planiraju se u sklopu drugih namjena.

- veće pješačke površine (PP),; ulice, trgovi, [pijacete](#) [pjacete](#) i druge površine,

b/ Željeznički promet

- dio željezničke pruga za međunarodni promet Rijeka – Šapjane – Državna granica (Ilirska Bistrica) oznake M203.

## Članak 9.

Razgraničenje između površina pojedine namjene i prometnih površina utvrđuje se katastrom i uvjetima rekonstrukcije i gradnje prometnih površina iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže".

## Članak 10.

(1) U obuhvatu plana nije dopušteno uređivanje i gradnja kamionskih parkirališta, autootpada, otvorenih prostora prodaje građevnog materijala, suhih marina i sličnih sadržaja.

(2) U cijelom prostoru izvan građevinskog područja nisu dopušteni zemljani radovi - preoblikovanje terena, posebno zatrpavanje vrtača, kao i nekontrolirana sječa šume. Svi radovi moraju biti u funkciji poboljšanja osnovnih namjena prostora.

#### **Članak 11.**

Na površinama naselja i izdvojenih namjena, na zemljištu površine manje od planom propisane minimalne građevne čestice, dozvoljava se uređenje i gradnja prometne kolne i pješačke površine, zelene površine, dječjeg i sportskog igrališta te parkirališta koje se uređuje prema uvjetima iz članka 50. ovih odredbi.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 12.**

(1) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti se planira u građevinskom području naselja i u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, gospodarske namjene (K2) i određen je kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

(2) Unutar građevinskog područja naselja se planira smještaj građevina gospodarskih - poslovnih djelatnosti i građevina gospodarskih - ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.

(3) U sklopu građevinskog područja izdvojenog iz naselja, gospodarske namjene (K2) se planira smještaj građevina gospodarskih - poslovnih djelatnosti.

### **2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH – POSLOVNIH DJELATNOSTI UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA**

#### **Članak 13.**

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti - poslovne građevine mogu se unutar građevinskog područja naselja graditi na površinama:

- poslovne namjene – pretežito uredske (K1),
- poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja (K3);
  - uslužni, trgovački i sl. sadržaji – centar naselja (K3-1),
  - uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1\*),
  - trgovački, ugostiteljski i uslužni sadržaji, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2),
  - trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. – novi centar naselja (K3-3),
- trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4),
- mješovite stambeno-poslovne namjene (M1) i
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2).

(2) Građevine gospodarskih – poslovnih djelatnosti se unutar površina mješovite stambeno-poslovne namjene (M1), smještaju prema uvjetima određenim u točki 4. "Uvjeti i način gradnje stambenih građevina".

(3) Sadržaji gospodarskih - poslovnih djelatnosti mogu se graditi i unutar površina stambene namjene, u dijelu (prizemlju) stambene građevine ili kao manja izdvojena građevina u sklopu građevne čestice stambene namjene, pod uvjetima iz točke 4. "Uvjeti i način gradnje stambenih građevina".

(4) Postojeće stambene građevine unutar površina gospodarske – poslovne namjene (K1), (K3) i (K4) i mješovite pretežito poslovne namjene (M2) mogu se rekonstruirati u skladu s uvjetima iz točke 4.2. "Uvjeti i način gradnje obiteljskih građevina".



(5) Poslovne i druge građevine se na površinama trgovačkih, ugostiteljskih i uslužnih, javnih i društvenih sadržaja i sl. – novi centar naselja (K3-3) grade prema jedinstvenom arhitektonsko-urbanističkom konceptu kojim će se riješiti i sustav javnih pješačkih površina i komunikacija sukladno člancima 51. i 52. ovih odredbi.

(6) Na površinama trgovačkih, ugostiteljskih i uslužnih, javnih i društvenih sadržaja i sl. – novi centar naselja (K3-3) aktivni poslovni sadržaji (prodajni prostori, ugostiteljski sadržaji i sl.) obvezni su u sklopu prizemne ili suterenske etaže građevine koja je orijentirana na javnu pješačku površinu ili komunikaciju, i koja se gradi približno u razini istih javnih površina. Uređuju se duž najmanje 50% pročelja na građevnom pravcu prema istim javnim površinama.

#### Članak 14.

Građevine gospodarskih – poslovnih djelatnosti smještaju se unutar građevinskog područja naselja prema slijedećim uvjetima:

##### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi unutar površina:

- poslovne – pretežito uredske namjene (K1)	1000 m <sup>2</sup>
- poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja (K3);	
- uslužni, trgovački i sl. sadržaji – centar naselja (K3-1)	postojeća
- uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1*)	postojeća
- trgovački, ugostiteljski i uslužni sadržaji, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2)	1000 m <sup>2</sup>
- trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. – novi centar naselja (K3-3)	2000 m <sup>2</sup>
- poslovne trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4)	1500 m <sup>2</sup>
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2)	1000 m <sup>2</sup>

Najveća dopuštena veličina građevne čestice iznosi unutar površina:

- poslovne – pretežito uredske namjene (K1)	
određena je površinom prikazanom kartografskim prikazom br. 4.	
- poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja (K3);	
- uslužni, trgovački i sl. sadržaji – centar naselja (K3-1)	
određena je površinom prikazanom kartografskim prikazom br. 4.	
- uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1*)	postojeća
- trgovački, ugostiteljski i uslužni sadržaji, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2)	15000 m <sup>2</sup>
- trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. – novi centar naselja (K3-3)	20000 m <sup>2</sup>
- poslovne trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4)	6000 m <sup>2</sup>
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2)	3000 m <sup>2</sup>

Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac iznosi :

- unutar površina poslovne namjene (K1), (K3) i (K4) 25 m
- unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene (M2) 18 m

##### 2. Namjena građevina

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti gradnje". Uz osnovnu namjenu, u

- nadstrešnice i trjemovi,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

- poslovne trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4) 2 etaže
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2) 3 etaže

Najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do vijenca iznosi unutar površina:

- poslovne – pretežito uredske namjene (K1) 14,0 m  
građevina rasklopnog postrojenja HŽ postojeca
- poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja (K3);
- uslužni, trgovački i sl. sadržaji – centar naselja (K3-1) 9,0 m
- uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1\*) 4,0 m  
iznimno 7,0 m ako se gradi suteran
- trgovački, ugostiteljski i uslužni sadržaji, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2) 10,0 m
- trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. – novi centar naselja (K3-3) 10,0 m
- poslovne trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4) 9,0 m
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2) 10,0 m

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Ispod građevine osnovne namjene može se graditi podrum (garaža i pomoćni prostori), ukopan sa svih strana i najviše 1 m iznad kote konačno zaravnatog platoa. Do podruma se može urediti kolni pristup najveće dopuštene širine 8 m.

Podrum i tavan se ne uključuju u izračun iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine.

#### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Gradivi dio građevne čestice utvrđuje se najmanjom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca i najmanjom udaljenošću prema ostalim granicama građevne čestice.

Unutar gradivog dijela građevne čestice poslovne namjene veće od 3000 m<sup>2</sup> mogu se graditi dvije građevine osnovne namjene na međusobnom razmaku min 6 m ili kao povezani sklop.

Dozvoljava se izgradnja prizemnih pomoćnih građevina unutar gradivog dijela građevne čestice, izvan gradivog dijela samo rekonstrukcija postojećih koje mogu biti najveće visine 4 m.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca unutar površina:

- poslovne – pretežito uredske namjene (K1) najmanje 6,0 m
- poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja (K3);
- uslužni, trgovački i sl. sadržaji – centar naselja (K3-1) najmanje 6,0 m
- uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1\*) najmanje 0 m
- trgovački, ugostiteljski i uslužni sadržaji, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2) najmanje 8,0 m
- trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. - novi centar naselja (K3-3) najmanje 8,0 m
- poslovne trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4) najmanje 8,0 m
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2) najmanje 6,0 m

Granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevne čestice je udaljena unutar površina:

- poslovne – pretežito uredske namjene (K1) najmanje 5,0 m
- poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja (K3);
  - uslužni, trgovački i sl. sadržaji – centar naselja (K3-1) najmanje 3,0 m
  - i ne manje od 1/2 visine građevine
  - uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1\*) najmanje 0 m
  - trgovački, ugostiteljski i uslužni sadržaji, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2) najmanje 5,0 m
  - trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. - novi centar naselja (K3-3) najmanje 5,0 m
- poslovne trgovačke, obrtničke, komunalno-servisne, uslužne i sl. namjene (K4) najmanje 5,0 m
- mješovite pretežito poslovne namjene (M2) najmanje 4,0 m

## 5. Oblikovanje građevina

Građevine gospodarske - poslovne namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku, primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Unutar površina mješovite, poslovno stambene namjene (M2) građevine se oblikuju prema načelima oblikovanja stambenih građevina. Na površinama ove namjene nije dozvoljeno građenje hala.

## 6. Uređenje građevnih čestica

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora i zelenih površina.

Građevne čestice uređuju se kao platoi, s najvećim visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

Građevne čestice mogu imati visinu ograde do 1,5 m. Ograde se izvode kao živice te od kamena, metala ili prefabriciranih betonskih elemenata.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološki proces, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema odredbama iz članka 49. ili [veći broj](#) prema potrebama tehnološkog procesa.

Površine parkirališta uređuju se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala, prema odredbama iz članka 50.

Dio površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina i to ~~za~~:

- za poslovnu namjenu (K) najmanje 15 % površine koja se mora urediti pretežno uz javne kolne i pješačke prometne površine sadnjom pretežno visokog zelenila, i koju na dijelu prema javnoj pješačkoj površini ni prema nogostupu ulice/ceste nije dozvoljeno ograditi.
- za mješovitu pretežito poslovnu namjenu (M2) ~~i~~ najmanje 20 % površine.

Na površinama trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. - novi centar naselja (K3-3\*) - obavezno se uz sve granice građevne čestice prema stambenoj namjeni uređuje pojas gustog visokog zelenila širine najmanje 2,0 m (piramidalni čempres u dvoredu ili sl.) s funkcijom zaštite susjednih čestica od buke i drugih utjecaja, a ukoliko razina buke prelazi dozvoljene maksimume određene posebnim propisom obveza je provesti dodatne mjere zaštite od buke sukladno članku 88. ovih odredbi,  
- prostor građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca te prostor građevne čestice uz javnu pješačku površinu ili komunikaciju, uređuje se kao zelena površina sa stablima ili pješačka površina sa stablima, a ograđivanje te površine nije dozvoljeno.

Na dijelu površine građevne čestice uz regulacijski pravac i uz granice građevne čestice prema prometnici i drugoj javnoj površini treba posaditi drvodred visokih stablašica.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri očuvati i uključiti u uređene zelene površine na građenoj čestici.

## 7. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu - sabirnu ili prilaznu cestu minimalne širine 6 m, iznimno unutar - poslovne – pretežito uslužne, trgovačke i sl. namjene u funkciji naselja, uslužni, trgovački, ugostiteljski i sl. manji sadržaji – centar naselja (K3-1\*) se dozvoljava priključivanje na interni kolno-pješački pristup. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja dozvole za građevnu česticu.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima). Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.

## 8. Rekonstrukcija građevina

Kad postojeću građevinu gospodarske – poslovne namjene, nije moguće rekonstruirati u cijelosti sukladno uvjetima propisanim za novu gradnju, dozvoljava se prema sljedećim uvjetima:

- postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) i postojeći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) veći od dozvoljenog mogu se zadržati, ali se ne smiju povećavati,
- postojeći broj nadzemnih etaža je dozvoljeno zadržati a ne dozvoljava se povećanje iznad najvećeg dopuštenog za novu gradnju,
- postojeća visina građevine se može zadržati a ne dozvoljava se povećanje iznad najveće dopuštene za novu gradnju,
- ako je građevina smještena na manjim udaljenostima od granica građevne čestice od utvrđenih za novu gradnju, postojeće udaljenosti rekonstrukcijom nije dozvoljeno umanjiti, dozvoljava se zadržati postojeću udaljenost i građevinu nadograditi tako da udaljenost od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine nadograđene građevine ( $h/2$ ),

- postojeći potporni zidovi visine veće od dozvoljene za novu gradnju mogu se zadržati i rekonstruirati pri čemu se visina zida ne smije povećavati iznad najveće dozvoljene,  
- potrebno je poštivati kriterije o osiguravanju parkirališnih mjesta unutar građevne čestice sukladno članku 49. ovih odredbi.

## 2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH – UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH DJELATNOSTI

### Članak 15.

(1) Na području obuhvata plana se planira smještaj građevina gospodarskih – ugostiteljsko-turističkih djelatnosti bez smještaja i građevina gospodarskih – ugostiteljsko-turističkih djelatnosti za smještaj.

(2) Ugostiteljsko – turističke djelatnosti bez smještaja (restorani, kavane, catering, gostionice i drugo) smatraju se sadržajima gospodarskih - poslovnih djelatnosti i grade se u građevinskom području naselja i izdvojenom građevinskom području izvan naselja, prema odredbama za gradnju poslovnih, pomoćnih i pratećih građevina te u sklopu površina ugostiteljsko – turističke namjene - ugostiteljsko turistički sadržaji (T2).

(3) Građevine gospodarskih – ugostiteljsko turističkih djelatnosti za smještaj mogu se graditi kao:  
- hotel u sklopu površina - hoteli (T1),  
- manji hotel, pansion, hostel i slično u sklopu površina ugostiteljsko turističkih sadržaja (T2), trgovačkih, ugostiteljskih i uslužnih, javnih i društvenih sadržaja i sl. – novi centar naselja (K3-3), mješovite stambeno-poslovne namjene (M1),  
- kamp odmorište u sklopu površina ugostiteljsko - turističkih sadržaja (T2).

(4) U sklopu ugostiteljsko-turističke građevine za smještaj; hotel, manji hotel, pansion, hostel i slično moguće je predvidjeti jedan stan.

(5) Ugostiteljsko-turističke građevine za smještaj se, unutar površina mješovite stambeno-poslovne namjene (M1), grade prema uvjetima određenim u točki 4. "Uvjeti i način gradnje stambenih građevina", uz uvjet da gustoća korištenja ne može biti veća od 100 kreveta/ha, a najveći kapacitet iznosi 40 kreveta.

(6) Ugostiteljsko-turističke građevine za smještaj se, unutar površina trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. – novi centar naselja (K3-3), grade prema uvjetima određenim u točki 2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih – poslovnih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja, uz uvjet da gustoća korištenja ne može biti veća od 100 kreveta/ha, a najveći kapacitet iznosi 40 kreveta.

### Članak 16.

Građevine gospodarskih – ugostiteljsko turističkih djelatnosti bez smještaja i građevina gospodarskih – ugostiteljsko-turističkih djelatnosti za smještaj, smještaju se na površinama gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene: hoteli (T1) i na površinama gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene: ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi unutar površina:

- gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene:  
- hoteli (T1)

4000 m<sup>2</sup>

- ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) 1000 m<sup>2</sup>

Najveća dopuštena veličina građevne čestice je za površinu hoteli (T1) određuje unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene određene površinom prikazanom kartografskim prikazom br. 4. a za površinu ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) iznosi: 5000 m<sup>2</sup>

## 2. Namjena građevina

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti gradnje". Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine mogu se organizirati pomoćni - prateći sadržaji.

U sklopu gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene, ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) smještaju se građevine ugostiteljsko turističkih djelatnosti bez smještaja koje mogu biti; restoran, turističko-informacijski centar i sl.) i građevina gospodarskih – ugostiteljsko-turističkih djelatnosti za smještaj koje mogu biti; hotel, motel, pansion, prenoćište, hostel i sl.

U sklopu gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene, hotel (T1) smještaju se građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti za smještaj koje mogu biti; hotel i hotel posebnog standarda te ugostiteljski, trgovački, uslužni, rekreacijski i sl. pomoćni i prateći sadržaji. Dozvoljava se izgradnja doma za starije (izvan javnog sustava socijalne skrbi).

Uz uvjet da gustoća korištenja ne može biti veća od 100 kreveta/ha, najveći kapacitet građevina za smještaj unutar površina gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene, ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) iznosi 40 kreveta.

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine:

- nadstrešnice, paviljoni i trjemovi,
- igrališta i bazeni,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima poslovanja.

## 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi unutar površina:

- gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene:
  - hoteli (T1) 0,3
  - ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) 0,3

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi unutar površina:

- gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene:
  - hoteli (T1) 0,9
  - ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) 0,9

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi 3 etaže

Najveća visina građevina mjerena od nivelacijske kote do vijenca iznosi 10,0 m

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Ispod građevine osnovne namjene može se graditi podrum (garaža i pomoćni prostori), ukopan sa svih

strana i najviše 1 m iznad kote konačno zaravnatog platoa. Do podruma se može urediti kolni pristup najveće dopuštene širine 6 m.

Podrum i tavan se ne uključuju u izračun iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine.

#### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Gradivi dio građevne čestice utvrđuje se najmanjom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca i najmanjom udaljenošću prema ostalim granicama građevne čestice.

Unutar gradivog dijela građevne čestice može biti smještena jedna građevina osnovne namjene, pomoćna građevina i bazen.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca najmanje unutar površina:

- |  |       |
|--|-------|
| - hoteli (T1)                            | 8,0 m |
| - ugostiteljsko turistički sadržaji (T2) | 6,0 m |

Granica gradivog dijela prema ostalim granicama građevne čestice udaljena je najmanje 5,0 m

#### 5. Oblikovanje građevina

Građevine gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture uz primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

#### 6. Uređenje građevnih čestica

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju pješačkih, zelenih, rekreacijskih, prometnih, parkirnih i manipulativnih površina.

Visina podzida u odnosu na prirodni teren može iznositi do 1,5 m, a izuzetno do 2,0 m u terasama sa zelenilom širine najmanje 2,0 m.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 2,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom više razina.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

Ograde se izgrađuju od kamena visine do 1,2 m, zelenila ili metala visine do 1,5 m.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, mora se osigurati neometano



odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Obveza je unutar građevne čestice osigurati određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema odredbama iz članka 49. ili veći prema stvarnim potrebama.

Površine parkirališta uređuju se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala, [prema odredbama iz članka 50.](#)

U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji mogu zauzeti najviše 20% površine građevne čestice i ne uključuju se u izgrađenu površinu.

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen. Najmanja veličina uređene zelene površine u sklopu građevne čestice za površine - gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene iznosi:

- hoteli (T1)	40 %
- ugostiteljsko turistički sadržaji (T2)	30 %

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri očuvati i uključiti u uređene zelene površine na građevnoj čestici.

## 7. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu - sabirnu ili prilaznu cestu minimalne širine 6 m.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima).

Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.

### 2.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA KAMP ODMORIŠTA

#### Članak 17.

Kamp odmorište, građevina ugostiteljsko-turističke namjene u kojoj se gostima pružaju usluge kampiranja za noćenje i kraći odmor, isključivo u vlastitom vozilu za kampiranje (kamp prikolica / kamp kućica, karavan, autodom / kamper i sl.) se smješta unutar površina gospodarske – ugostiteljsko – turističke namjene, ugostiteljsko turistički sadržaji (T2), u pravilu uz prometnice i na drugim prometno dostupnim lokacijama prema slijedećim uvjetima;

- najveći dozvoljeni kapacitet iznosi 15 kamp mjesta,
- smještaj se osigurava na kamp mjestima minimalne površine 50 m<sup>2</sup> (5 m širine uz prometnicu i 10 m u dužinu),
- smještajne jedinice ne mogu biti povezane s tlom na čvrst način,
- dozvoljena je gradnja centralne servisne stanice (sanitarnog čvora, recepcije, pratećeg ugostiteljskog sadržaja za pripremu hrane i pića te pružanje drugih uslužnih djelatnosti; trgovačkih, informacijskih i promotivnih, servisnih i sl.),
- najmanja površina građevne čestice (zemljišta) je 1000 m<sup>2</sup>,
- najveća površina građevne čestice (zemljišta) je 3.000 m<sup>2</sup>,
- koeficijent izgrađenosti (kig) je najviše 0,2 do ukupno 150 m<sup>2</sup> izgrađene površine,
- koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 0,2,
- najveći broj etaža građevine je 2 etaže, od kojih je jedna podrum ili suteran,
- visina građevine je najviše 4 m; ako se gradi suteran je najviše 7 m,
- podrum i tavan se ne uključuju u izračun iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine,

- udaljenost kamp mjesta i građevina od regulacijskog pravca (prometnice) je najmanje 6 m,
- udaljenost kamp mjesta i građevina od ruba građevne čestice (zemljišta) je najmanje 5 m,
- oblikovanje građevina suvremeno ili u skladu s tradicijskim načinom gradnje naselja,
- osiguran neposredni pristup na javno-prometnu površinu širine najmanje 6 m, na koju se priključuje na najviše dva mjesta, odnosno najviše na jednom mjestu kad se to određuje posebnim uvjetima,
- osigurana opskrba pitkom vodom,
- osigurana elektroopskrba i vanjska rasvjeta,
- osigurana odvodnja oborinskih voda,
- osigurano izljevno mjesto za pražnjenje prenosivih kemijskih zahoda izdvojeno od smještajnih jedinica i pražnjenje kemijskih zahoda iz vozila,
- potreban broj parkirališnih mjesta prema članku 49. ovih Odredbi- [i uređenje parkirališta prema odredbama članka 50.](#)
- ograda građevne čestice (zemljišta) ili njenog dijela može biti od kamena visine do 1,2 m, zelenila ili metala visine do 1,5 m,
- visina podzida može iznositi do 1,5 m, izuzetno visine do 2,0 m i u terasama sa zelenilom širine najmanje 2,0 m,
- neizgrađene površine se hortikulturno uređuju uz očuvanje prirodnog zelenila, od prometnice i susjedne čestice stambene ili mješovite namjene se odvaja zelenilom,
- planira se opremanje urbanom i opremom vizualnih komunikacija.

## 2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH – POSLOVNIH DJELATNOSTI UNUTAR IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

### Članak 18.

(1) Smještaj građevina gospodarskih – poslovnih djelatnosti se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja planira na površinama gospodarske namjene - poslovne (K2).

(2) Smještaj građevina gospodarskih – poslovnih djelatnosti određen je kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

### Članak 19.

Građevine gospodarskih - poslovnih djelatnosti smještaju se na površinama gospodarske namjene - poslovne (K2) prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi: 1500 m<sup>2</sup>

Najveća dopuštena veličina građevne čestice iznosi: 6000 m<sup>2</sup>

Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac iznosi: 25 m

#### 2. Namjena građevina

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti gradnje". Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine mogu se organizirati pomoćni - prateći sadržaji.

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine:

- nadstrešnice i trjemovi,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,

- komunalni objekti i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

### 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi: 0,35

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi 0,7

~~Postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od dozvoljenog može se zadržati, ali se ne smije povećavati.~~

Natkriveni prostori (i parkirališta) veličine do 10% površine građevne čestice ne uključuju se u izračun izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice [koji su propisani ovim planom.](#)

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi: 2 etaže

Najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do vijenca iznosi: 9,0 m

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Ispod građevine osnovne namjene može se graditi podrum (garaža i pomoćni prostori), ukopan sa svih strana i najviše 1 m iznad kote konačno zaravnatog platoa. Do podruma se može urediti kolni pristup najveće dopuštene širine 8 m.

Podrum i tavan se ne uključuju u izračun iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine.

### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Gradivi dio građevne čestice utvrđuje se najmanjom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca i najmanjom udaljenošću prema ostalim granicama građevne čestice.

Unutar gradivog dijela građevne čestice poslovne namjene veće od 3000 m<sup>2</sup> mogu se graditi dvije građevine osnovne namjene na međusobnom razmaku min 6 m ili kao sklop.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca najmanje 8,0 m

Granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevne čestice je udaljena najmanje 5,0 m

### 5. Oblikovanje građevina

Oblikovanje građevina određeno je točkom 5. članka ~~15~~14. ovih odredbi.

### 6. Uređenje građevnih čestica

Uređenje građevnih čestica određeno je točkom 6. članka ~~15~~14. ovih odredbi.

## 7. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu - sabirnu ili prilaznu cestu minimalne širine 6 m.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima). Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.

## 8. Rekonstrukcija građevina

Kad postojeću građevinu gospodarske – poslovne namjene, nije moguće rekonstruirati u cijelosti sukladno uvjetima propisanim za novu gradnju, dozvoljava se prema slijedećim uvjetima:

- postojeća građevna čestica može biti širine manje od propisane i površine veće ili manje od propisane, ali ne manje od 500 m<sup>2</sup>,
- postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) i postojeći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) veći od dozvoljenog mogu se zadržati, ali se ne smiju povećavati,
- ne dozvoljava se povećanje broja nadzemnih etaža iznad najvećeg dopuštenog za novu gradnju,
- ne dozvoljava se povećanje visine građevine iznad najveće dopuštene za novu gradnju,
- za građevine smještene na česticama manjim od 1500 m<sup>2</sup> dozvoljava se nadogradnja najviše jedne etaže nad prizemljem ili suterenom postojeće građevine te nad prizemljem ili suterenom dograđenog dijela građevine,
- ako je građevina smještena na manjim udaljenostima od granica građevne čestice od utvrđenih za novu gradnju, postojeće udaljenosti rekonstrukcijom nije dozvoljeno umanjiti, dozvoljava se zadržati postojeću udaljenost i nadograditi najviše jednu etažu tako da udaljenost od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine nadograđene građevine (h/2),
- postojeći potporni zidovi visine veće od dozvoljene za novu gradnju mogu se zadržati i rekonstruirati pri čemu se visina zida ne smije povećavati iznad najveće dozvoljene,
- potrebno je poštivati kriterije o osiguravanju parkirališnih mjesta unutar građevne čestice sukladno članku 49. ovih odredbi.

### 2.4. UVJETI SMJEŠTAJA KIOSKA - GRAĐEVINA GOTOVE KONSTRUKCIJE

#### Članak 20.

- (1) Kiosci - građevine gotove konstrukcije su prefabricirani, tipski, manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i za druge trgovačke djelatnosti na malo koje se obavljaju izvan prodavaonice, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga.
- (2) Kiosci i druge građevine gotove konstrukcije građevinske (bruto) površine do 15 m<sup>2</sup> se postavljaju u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Matulji, prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.
- (3) Ovisno o namjeni, moraju imati odgovarajuće priključke na komunalnu infrastrukturu.
- (4) Mogu se postavljati samo na javnim površinama koje imaju pristup s javno-prometne površine i smještajem ne smiju ometati kretanje vozila i pješaka.

### 2.5. UVJETI SMJEŠTAJA STAKLENIKA I PLASTENIKA

#### Članak 21.

- (1) Poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja; staklenici i plastenici grade se na površinama; ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ), vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva

tla (P3).

- (2) Građevine se mogu graditi prema slijedećim uvjetima:
- najmanja površina građevne čestice je 400 m<sup>2</sup>;
  - na jednoj čestici dopuštena je izgradnja više građevina;
  - najmanja dopuštena udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 6 m;
  - najmanja dopuštena udaljenost od granice čestice iznosi 2,0 m;
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6, do najviše 1000 m<sup>2</sup> izgrađene površine;
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,6;
  - najveća dopuštena visina građevine iznosi 4,0 m.

(3) Postojeće građevine izvan površina iz stavka (1) ovog članka, rekonstruiraju se prema odredbama za gradnju novih građevina, a ako nisu u skladu s tim odredbama, u postojećim gabaritima i kapacitetima, uz primjenu mjera zaštite okoliša.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 22.

(1) Za smještaj građevina društvenih djelatnosti se unutar građevinskog područja naselja planiraju površine za građevine upravne (D1), socijalne (D2), zdravstvene (D3), predškolske (D4), školske (D5), kulturne (D6) i vjerske namjene (D7) te ostalih građevina javnog interesa.

(2) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi i u sklopu površine poslovne namjene - trgovački, ugostiteljski i uslužni, javni i društveni sadržaji i sl. - novi centar naselja (K3-3), kao i u sklopu površina stambene (S) i mješovite namjene - stambeno-poslovne (M1), gdje se grade prema uvjetima određenim u točki 4. "Uvjeti i način gradnje stambenih građevina".

(3) Otvorena igrališta rekreacijske namjene, bez gledališta, pratećih sadržaja i parkiranja, mogu se uređivati i u sklopu ostalih površina naselja. Igralište može obuhvatiti 80 % površine izdvojene građevne čestice.

(4) Smještaj građevina društvenih djelatnosti određen je kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

#### Članak 23.

Građevine društvenih djelatnosti se na površinama javne i društvene namjene smještaju prema slijedećim uvjetima:

##### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi unutar površina javne i društvene namjene:

- upravne namjene (D1)	postojeća
- socijalne namjene – starije osobe (D2)	4900 m <sup>2</sup>
- zdravstvene namjene – centar primarne zdravstvene zaštite (D3-1)	postojeća
- zdravstvene namjene – zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-2)	1000 m <sup>2</sup>
- <u>zdravstvene namjene – zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-3)</u>	<u>900 m<sup>2</sup></u>
- predškolske namjene – dječji vrtić i jaslice (D4-1)	postojeća
- predškolske namjene – igralište dječjeg vrtića i jaslica (D4-2)	postojeća
- školske namjene – osnovna škola (D5)	postojeća
- kulturne namjene – multimedijalni centar (D6-1)	1000 m <sup>2</sup>
- kulturne namjene – <u>višenamjenski društveni centar</u> <del>kulturno-zabavni sadržaji</del> (D6-2)	1500 m <sup>2</sup>

- |   |                |
|---|----------------|
| - vjerske namjene – crkva / kapela (D7-1) | postojeća      |
| - vjerske namjene – župni dvor (D7-2)     | postojeća      |
| - pastoralni dom (D7-3)                   | ne određuje se |

Najveća dopuštena veličina građevne čestice unutar površina javne i društvene namjene određena je površinom prikazanom kartografskim prikazom br. 4.

## 2. Namjena građevina

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti gradnje". Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine mogu se organizirati pomoćni i prateći sadržaji.

U zatvorenom i vanjskom prostoru na površini kulturne namjene – višenamjenski društveni centar (D6-2), uključeni su, pored kulturnih sadržaja, edukativni, sportski, rekreacijski, zabavni i ostali društveni sadržaji u funkciji organiziranog provođenja slobodnog vremena stanovnika svih uzrasta te sadržaji drugih srodnih javnih i društvenih namjena.

U sklopu površina zdravstvenog centra može se formirati izdvojena građevna čestica zajedničkih infrastrukturnih i pomoćnih sadržaja (plin, kisik, kotlovnica i sl.).

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine:

- nadstrešnice, trjemovi, paviljoni i sl.,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji,
- igrališta za različite uzraste i vanjski prostori kulturne, edukativne, sportske, rekreacijske, zabavne i druge javne i društvene namjene, na površini kulturne namjene – višenamjenski društveni centar (D6-2),
- druge građevine prema zahtjevima djelatnosti.

## 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi unutar površina društvene namjene:

- |  |            |
|--|------------|
| - upravne namjene (D1)   | postojeći  |
| - socijalne namjene – dom za starije osobe (D2)  | 0,35       |
| - zdravstvene namjene – centar primarne zdravstvene zaštite (D3-1)                                     | postojeći  |
| - zdravstvene namjene – zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-2)  | 0,3        |
| <u>- zdravstvene namjene – zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-3)</u>                                 | <u>0,6</u> |
| <u>- za izgradnju podzemne garaže</u>  | <u>1,0</u> |
| - predškolske namjene – dječji vrtić i jaslice (D4-1)  | postojeći  |
| - predškolske namjene – igralište dječjeg vrtića i jaslca (D4-2)                                       | postojeći  |
| - školske namjene – osnovna škola (D5)   | 0,75       |
| - kulturne namjene – multimedijalni centar (D6-1)  | 0,95       |
| - kulturne namjene – <u>višenamjenski društveni centar</u> <del>kulturno-zabavni sadržaji</del> (D6-2) | 0,5        |
| - vjerske namjene – crkva / kapela (D7-1)  | postojeći  |
| - vjerske namjene – župni dvor (D7-2)  | 0,35       |
| - pastoralni dom (D7-3)  | 0,3        |
| odnosno do 380 m <sup>2</sup> tlocrtne površine  |            |

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevnih čestica iznosi unutar površina društvene namjene:

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| - upravne namjene (D1) | postojeći |
|------------------------|-----------|

- socijalne namjene – dom za starije osobe (D2)	1,05
- zdravstvene namjene – centar primarne zdravstvene zaštite (D3-1)	postojeći
- zdravstvene namjene –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-2)	0,6
<u>- zdravstvene namjene –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-3)</u>	<u>1,8</u>
- predškolske namjene – dječji vrtić i jaslice (D4-1)	postojeći
- predškolske namjene – igralište dječjeg vrtića i jaslica (D4-2)	postojeći
- školske namjene – osnovna škola (D5)	2,25
- kulturne namjene – multimedijalni centar (D6-1)	4,5
- kulturne namjene – <u>višenamjenski društveni centar</u> <del>kulturno-zabavni sadržaji</del> (D6-2)	1,0
- vjerske namjene – crkva /kapela (D7-1)	postojeći
- vjerske namjene – župni dvor (D7-2)	0,65
- pastoralni dom (D7-3)	0,45

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi unutar površina društvene namjene:

- upravne namjene (D1)	postojeći
- socijalne namjene – dom za starije osobe (D2)	suteran + 3 etaže
- zdravstvene namjene – centar primarne zdravstvene zaštite (D3-1)	postojeći
- zdravstvene namjene –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-2)	2 etaže
za građevne čestice veće od 2500 m <sup>2</sup>	3 etaže
<u>- zdravstvene namjene –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-3)</u>	<u>3 etaže</u>
- predškolske namjene – dječji vrtić i jaslice (D4-1)	postojeći
- predškolske namjene – igralište dječjeg vrtića i jaslica (D4-2)	postojeći
- školske namjene – osnovna škola (D5)	4 etaže
- kulturne namjene – multimedijalni centar (D6-1)	5 etaža
- kulturne namjene – <u>višenamjenski društveni centar</u> <del>kulturno-zabavni sadržaji</del> (D6-2)	3 etaže
- vjerske namjene – crkva / kapela (D7-1)	postojeći
- vjerske namjene – župni dvor (D7-2)	3 etaže
- pastoralni dom (D7-3)	3 etaže (S+P+M)

Najveća dopuštena visina građevine iznosi unutar površina društvene namjene:

- upravne namjene (D1)	postojeća
- socijalne namjene – dom za starije osobe (D2)	13,0 m
- zdravstvene namjene – centar primarne zdravstvene zaštite (D3-1)	postojeća
- zdravstvene namjene –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-2)	8,0 m
za građevine s 3 etaže	10,0 m
<u>- zdravstvene namjene –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-3)</u>	<u>10,0 m</u>
- predškolske namjene – dječji vrtić i jaslice (D4-1)	postojeća
- predškolske namjene – igralište dječjeg vrtića i jaslica (D4-2)	postojeća
- školske namjene – osnovna škola (D5)	15,0 m
- kulturne namjene – multimedijalni centar (D6-1)	21,0 m
- kulturne namjene – <u>višenamjenski društveni centar</u> <del>kulturno-zabavni sadržaji</del> (D6-2)	11,0 m
- vjerske namjene – crkva / kapela (D7-1)	postojeća
- vjerske namjene – župni dvor (D7-2)	9,0 m
- pastoralni dom (D7-3)	7,5 m

Nivelacijska kota, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.

Podrum, garaža na etaži podruma i tavan se ne uključuju u izračun planom propisane iskorištenosti građevne čestice, najveći-najvećeg-dozvoljeni-dozvoljenog broja etaža ni visinu-visine građevine.

#### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena jedna ili više građevina osnovne namjene. Građevine na jednoj građevnoj čestici mogu biti međusobno povezane toplom vezom.

Gradivi dio građevne čestice određen je građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca najmanje 6 m.

Granica gradivog dijela čestice ~~prema susjednim česticama je od ostalih granica građevne čestice~~ udaljena ~~je~~ najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ) ~~od ruba građevne čestice~~, ali ne manje od 4 m

Građevine na površinama školske namjene – osnovna škola (D5) i kulturne namjene – multimedijalni centar (D6-1) dozvoljeno je graditi na regulacijskom pravcu i do granice građevne čestice, ~~i~~

~~Uz~~ ~~imno~~ udaljenost od granice građevne čestice dječjeg vrtića i jaslica (D4-1) iznosi najmanje 6 m.

Na površini zdravstvene namjene – zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-3) dozvoljava se izgradnja dvojnih građevina koje su prislonjene na zajedničkoj granici čestica, dok je granica gradivog dijela čestice udaljena najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ) od ostalih granica građevne čestice, dok je podzemnu garažu dozvoljeno graditi do granice građevne čestice.

~~Iz~~ ~~nimno~~, ~~i~~ zvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati potporni zidovi, parkirališta, komunalni objekti i uređaji.

#### 5. Oblikovanje građevina

Građevine javne i društvene namjene se oblikuju u suvremenom arhitektonskom izrazu javnih građevina, uz visoku kakvoću izvedbe. Pri tome pored funkcionalnih karakteristika pojedine namjene treba uvažavati osobitosti mikrolokacije, kao i arhitektonski izraz postojećih vrijednih javnih građevina u naselju.

Pročelja građevina treba u pravilu izvoditi glatkom žbukom i kamenom ali se kvalitetni suvremeni materijali ne isključuju. Otvori na pročeljima trebaju u pravilu biti visine veće od širine, a glavne ulaze u zgradu treba naglasiti.

Pastoralni dom je potrebno izvesti uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci.

#### 6. Uređenje građevnih čestica

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica uređuju se kao prometne površine – parkirališta, pješačke površine i zelene površine.

Dio građevne čestice prema javnoj pješačkoj površini se u pravilu ne ograđuje. Ostale granice građevne čestice mogu imati ogradu od kamena, zelenila i metala, visine do 1,2 m.

Dio građevne čestice treba biti uređena zelena površina, najmanji udio zelenila u odnosu na površinu građevne čestice određuje se za:

- |  |     |
|--|-----|
| - socijalnu namjenu - dom za starije osobe (D2)                    | 30% |
| - zdravstvenu namjenu - centar primarne zdravstvene zaštite (D3-1) | 20% |



- zdravstvenu namjenu –zdravstvene i srodne djelatnosti (D3-2) 20%
- kulturne namjene – višenamjenski društveni centar~~kulturno-zabavni sadržaji~~ (D6-2) 20%
- pastoralni dom 30%

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u uređene zelene površine.

Parkiranje se u pravilu rješava u sklopu građevnih čestica ili na planiranim javnim parkiralištima koja je potrebno graditi istovremeno s građevinom, a prema članku 49. ovih odredbi- te urediti prema odredbama članka 50.

## 7. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja lokacijske dozvole za građevnu česticu, a u skladu s uvjetima iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže".

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima).

### 3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKO–REKREACIJSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 24.

(1) Smještaj građevina sportsko-rekreacijskih djelatnosti se planira unutar građevinskog područja naselja na površinama sportsko rekreacijska namjena (R2) i u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, u sklopu građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene – sportskog centra (R1).

(2) Smještaj građevina sportsko-rekreacijskih djelatnosti određen je kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

#### 3.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKO – REKREACIJSKIH DJELATNOSTI UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

#### Članak 25.

Građevine sportsko-rekreacijskih djelatnosti smještaju se u građevinskom području naselja na površinama sportsko rekreacijske namjene; sportska dvorana (R2-1)~~+~~sportsko-rekreacijski centar (R2-2), sportsko-rekreacijska igrališta (R2-3) i sportsko-rekreacijski prostori (R2-4), prema slijedećim uvjetima:

### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice se ne određuje a najveća odgovara veličini zona sportsko rekreacijske namjene (R2-1)~~+~~(R2-2), (R2-3) i (R2-4).

### 2. Namjena građevina

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina u članku 5. ovih odredbi te s ~~+~~kartografskim prikazima br.1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti

gradnje".

Namjena površina se određuje kako slijedi:

- sportska dvorana (R2-1) - zatvoreni sportski sadržaji - sportska dvorana, prateći sadržaji i sl.
- sportsko-rekreacijski centar (R2-2) - otvorena sportska igrališta, gledališta, ljetna pozornica te pomoćni i prateći rekreacijski, ugostiteljski i prometni sadržaji,
- sportsko-rekreacijska igrališta (R2-3) - otvorena sportska i dječja igrališta, pomoćni i prateći rekreacijski, ugostiteljski i prometni sadržaji,
- sportsko-rekreacijski prostori (R2-4) - otvorena manja rekreacijska i dječja igrališta, šetnice, trim staze i sl. te pomoćni i prateći rekreacijski, ugostiteljski i prometni sadržaji uklopljeni u postojeću konfiguraciju terena i postojeći prostor vrijednog visokog zelenila koje treba sačuvati na najmanje 80% ukupne površine.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine mogu se organizirati pomoćni - prateći sadržaji.

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine:

- nadstrešnice, trjemovi, paviljoni i sl.,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima djelatnosti.

### 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi unutar površina sportsko rekreacijske namjene:

- sportska dvorana (R2-1)	postojeći
- sportsko-rekreacijski centar (R2-2)	0,1
- <u>sportsko-rekreacijska igrališta (R2-3)</u>	<u>0,05</u>
- <u>sportsko-rekreacijski prostori (R2-4)</u>	<u>0,02</u>

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi unutar površina- sportsko rekreacijske namjene:

- sportska dvorana (R2-1)	postojeći
- sportsko-rekreacijski centar (R2-2)	0,1
- <u>sportsko-rekreacijska igrališta (R2-3)</u>	<u>0,05</u>
- <u>sportsko-rekreacijski prostori (R2-4)</u>	<u>0,02</u>

Postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od dozvoljenog može se zadržati , ali se ne smije povećavati.

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi unutar površina sportsko rekreacijske namjene:

- sportska dvorana (R2-1)	postojeći
- sportsko-rekreacijski centar (R2-2)	1 etaža
- <u>sportsko-rekreacijska igrališta (R2-3)</u>	<u>1 etaža</u>
- <u>sportsko-rekreacijski prostori (R2-4)</u>	<u>1 etaža</u>

Najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do vijenca iznosi unutar površina sportsko rekreacijske namjene:

- sportska dvorana (R2-1)	postojeća
- sportsko-rekreacijski centar (R2-2)	4,5 m
- <u>sportsko-rekreacijska igrališta (R2-3)</u>	<u>4,5 m</u>
- <u>sportsko-rekreacijski prostori (R2-4)</u>	<u>4,5 m</u>

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže

nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Podrum i tavan se ne uključuju u izračun iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine.

#### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Gradivi dio građevne čestice utvrđuje se najmanjom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca i najmanjom udaljenošću prema ostalim granicama građevne čestice.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca unutar površina sportsko rekreacijske namjene:

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| - sportska dvorana (R2-1)             | postojeća |
| - sportsko-rekreacijski centar (R2-2) | 6,0 m     |

Granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevne čestice je udaljena unutar površina sportsko rekreacijske namjene:

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| - sportska dvorana (R2-1)             | postojeća |
| - sportsko-rekreacijski centar (R2-2) | 5,0 m     |

#### 5. Oblikovanje građevina

Građevine sportsko rekreacijske namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture uz primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

#### 6. Uređenje građevnih čestica

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora i zelenih površina.

Građevne čestice uređuju se kao platoi, s najvećim visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

Građevne čestice mogu imati visinu ograde do 1,5 m. Ograde se izvode od kamena, betona, metala ili kao živice.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Obveza je unutar građevne čestice osigurati određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema odredbama iz članka 49. ili veći prema stvarnim potrebama- [te urediti prema odredbama članka 50.](#)

Površine parkirališta uređuju se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala.

Dio površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina, najmanje 30 % površine sportsko rekreacijske namjene - sportsko-rekreacijski centar (R2-2).

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri očuvati i uključiti u uređene zelene površine na građenoj čestici.

## **7. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu - sabirnu ili prilaznu cestu minimalne širine 6 m.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima). Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.

### **3.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKO – REKREACIJSKIH DJELATNOSTI UNUTAR IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA**

#### **Članak 26.**

(1) Smještaj građevina sportsko-rekreacijskih djelatnosti se izvan građevinskog područja naselja planira na građevinskom području izdvojene sportsko rekreacijske namjene – sportskog centra (R1).

(2) U sklopu površina sportsko-rekreacijskog centra (R1) može se organizirati jedna ili više funkcionalnih cjelina sportskog centra.

(3) Smještaj građevina sportsko-rekreacijskih djelatnosti određen je kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

#### **Članak 27.**

Građevine sportsko-rekreacijskih djelatnosti smještaju na površinama izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene – sportskog centra (R1) prema slijedećim uvjetima:

### **1. Oblik i veličina građevnih čestica**

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 2500 m<sup>2</sup>

Najveća dopuštena veličina građevne čestice jednaka je površini sportsko rekreacijske namjene – sportskog centra (R1).

### **2. Namjena građevina**

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br.1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti gradnje". Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine se mogu organizirati pomoćni - prateći sadržaji.

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine:

- nadstrešnice, trjemovi, paviljoni i sl.,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima djelatnosti.

### 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,25

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice 0,5

Natkriveni prostori (i parkirališta) veličine do 10% površine građevne čestice ne uključuju se u izračun izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi 2 etaže

Najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do vijenca iznosi 11,0 m

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Ispod građevine osnovne namjene može se graditi podrum (garaža i pomoćni prostori), ukopan sa svih strana i najviše 1 m iznad kote konačno zaravnatog platoa. Do podruma se može urediti kolni pristup najveće dopuštene širine 6 m.

Podrum i tavan se ne uključuju u izračun iskorištenosti građevne čestice ni u visinu građevine.

### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Gradivi dio građevne čestice utvrđuje se najmanjom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca i najmanjom udaljenošću prema ostalim granicama građevne čestice.

Unutar gradivog dijela građevne čestice površine veće od 3000 m<sup>2</sup> može se graditi više građevina na međusobnom razmaku min 6 m ili kao sklop.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca 8,0 m

Granica gradivog dijela čestice  
prema ostalim granicama građevne čestice je udaljena najmanje 5,0 m

### 5. Oblikovanje građevina

Građevine sportsko rekreacijske namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture uz primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

## 6. Uređenje građevnih čestica

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora i zelenih površina.

Građevne čestice uređuju se kao platoi, s najvećim visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

Građevne čestice mogu imati visinu ograde do 1,5 m. Ograde se izvode od kamena, betona, metala ili kao živice.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Obveza je unutar građevne čestice osigurati određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema odredbama iz članka 49. ili veći prema stvarnim potrebama [te urediti prema odredbama članka 50.](#)

Površine parkirališta uređuju se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala.

Dio površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina, najmanje 30 % površine sportsko rekreacijske namjene - sportsko-rekreacijski centar (R2-2).

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri očuvati i uključiti u uređene zelene površine na građenoj čestici.

## 7. Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu - sabirnu ili prilaznu cestu minimalne širine 6 m. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja dozvole za građevnu česticu.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima). Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Članak 28.

- (1) U obuhvatu plana mogu se graditi slijedeće vrste stambenih građevina:
- obiteljske građevine, koje sadrže najviše 3 stana / samostalne uporabne cjeline
  - vile, koje sadrže najviše 2 stana
  - višestambene građevine - s 4 ili više stanova / samostalnih uporabnih cjelina.
- (2) Stambene građevine u sklopu kojih se uređuje poslovni sadržaj smatraju se stambeno-poslovnom građevinom.
- (3) Poslovne djelatnosti koje se dozvoljavaju u okviru stambenih građevina ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima.
- (4) Stambeno-poslovna građevina može biti obiteljska građevina i višestambena građevina.
- (5) U sklopu vile nije dozvoljeno urediti poslovni sadržaj te vila ne može biti stambeno-poslovna građevina.
- (6) Uvjeti i način gradnje stambenih građevina određeni su kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

##### 4.1. OPĆI UVJETI GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Članak 29.

Za gradnju i rekonstrukciju stambenih građevina utvrđuju se slijedeći opći uvjeti koji se primjenjuju kod svih tipova stambenih građevina, ako ovim odredbama nije drugačije utvrđeno:

- Način gradnje novih obiteljskih stambenih građevina i vila je slobodnostojeći. Ne dopušta se gradnja građevina u nizu i dvojnih građevina.
- Postojeće stambene građevine se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita, odnosno prema uvjetima za novu gradnju.
- Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od propisanih mogu se rekonstruirati prema odredbama za nove građevine.
- Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.
- Gradivi dio građevne čestice određuje se građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice.
- Građevine osnovne namjene, pomoćne, manje poslovne i ostale građevine moraju biti smještene unutar granica gradivog dijela čestice.
- Odrednice za minimalne udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuju se i na pomoćne građevine; garaže, spremišta i drvarnice, manje izdvojene poslovne građevine te ostale građevine; građevina interne odvodnje, spremnik energenta, bazen i sl.
- Postojeće građevine mogu kod rekonstrukcije zadržati postojeći građevni pravac i kad je na manjoj

udaljenosti od propisane, a u skladu s posebnim prometnim uvjetima nadležnog tijela.

- U izgrađenost i iskorištenost građevne čestice uključuju se pomoćne i manje izdvojene poslovne građevine.
- Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati.
- Najveća dopuštena visina građevine se određuje od nivelacijske kote do vijenca građevine.
- Nivelacijska kota, je kota poda najniže nadzemne etaže, koja može biti najviše 1 metar iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.
- Ispod građevina osnovne i pomoćne namjene dopušta se izgradnja podruma, potpuno ili djelomično ukopanog sa svih strana u teren, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1 m od najniže točke konačno zaravnatog terena uz građevinu.
- Podrum može imati vanjski pristup najveće dopuštene širine 3 m.
- Podrum i tavan se ne uključuju u koeficijent iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine na mjestu vanjskog pristupa.
- Suteran se uključuje u dopušteni broj nadzemnih etaža.

### Članak 30.

Za izgradnju stambenih građevina utvrđuju se slijedeći uvjeti oblikovanja koji se primjenjuju kod svih tipova stambenih građevina, osim ako ovim odredbama nije drugačije određeno:

- Građevine stambene namjene se u oblikovno usklađuju s elementima mikrolokacije uz uvažavanje definiranih oblikovno-morfoloških parametara stambenih dijelova naselja. Uvjeti oblikovanja se odnose na građenje novih i rekonstrukciju postojećih građevina. Osnovne i pomoćne građevine se oblikuju primjenjujući jednako vrijedna načela oblikovanja.
- Krovovi kosi, nagiba do 25°. Pokrov može biti kupa kanalica, mediteran crijep ili sličan pokrov. Na krov je dopušteno ugraditi elemente za prirodno osvjetljavanje i kolektore sunčeve energije.
- Pročelja se mogu izvesti žbukom u svijetlim pastelnim tonovima, kamenom ili kombinacijom ovih materijala. Otvori na pročeljima trebaju u pravilu biti visine veće od širine. Ograde na građevinama (balkoni, loggie, vanjska stubišta, terase) kvalitetno oblikovati i izvesti kao pune kamene, betonske, kao korita za cvijeće ili transparentne metalne.
- Pri rekonstrukcijama postojećih građevina u starijim definiranim dijelovima naselja mora se uvažavati morfološke osobitosti i arhitektonski izraz autohtonih stambenih kuća. Pri rekonstrukciji treba primijeniti tradicionalne obrasce i način građenja te karakteristične arhitektonske elemente; tip, pokrov i nagib krova, obradu pročelja, dimnjake, vanjska stubišta, krovne vijence, zaštitu na otvorima i drugo.
- Otvori trebaju biti pravokutni, visine veće od širine uokvireni kamenim gredama (erte) ili naglašeni žbukom, simetrično raspoređeni na pročeljima. Kao zaštitu otvora predvidjeti grilje ili škure. Ne dozvoljava se postava sunčanih kolektora ni drugih uređaja ~~na krovnim površinama niti~~ na pročeljima.
- Rekonstrukciju građevina koje su zaštićene/evidentirane kao etnološke građevine potrebno je izvesti



uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci.

#### Članak 31.

- (1) Za izgradnju stambenih građevina utvrđuju se slijedeći uvjeti uređenja građevne čestice koji se primjenjuju kod svih tipova stambenih građevina, osim ako ovim odredbama nije drugačije određeno:
- (2) Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen.
- (3) Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici.
- (4) Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila ili metala visine do 1,5 m.
- (5) Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m.
- (6) Parkirališta se u pravilu rješavaju u sklopu građevnih čestica, prema uvjetima iz članka 49. ovih odredbi.

#### Članak 32.

- (1) Za izgradnju stambenih građevina utvrđuju se slijedeći uvjeti priključenja građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu koji se primjenjuju kod svih tipova stambenih građevina, osim ako ovim odredbama nije drugačije određeno:
- (2) Građevna čestica mora imati izravni ili posredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu.
- (3) Posredni pristup jedne do najviše tri građevne čestice stambenih građevina na postojeću javnu i nerazvrstanu cestu osigurava se pristupnim putem najmanje širine 3 m i najveće dužine 50 m. Za građevine s poslovnom namjenom pristup mora biti širine 6 m.
- (4) Uvjete priključenja građevne čestice na javnu cestu ili za građenje novog pristupnog puta utvrđuje nadležna uprava za ceste, a za nerazvrstane ceste Općina Matulji.
- (5) Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu i vodoopskrbu, a na javnu i odvodnju otpadnih voda ako je izvedena u zoni gradnje.

### 4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE OBITELJSKIH GRAĐEVINA

#### Članak 33.

Obiteljske građevine se u obuhvatu plana grade kao stambene ili stambeno – poslovne, na slijedećim površinama stambene namjene (S):

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)
- obiteljske građevine (S-2)
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2\*)
- gusto građene jezgre (S-5)
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)
- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)

i na površinama mješovite stambeno-poslovne namjene (M1):

- stambeno-poslovnu (M1-1)
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2).

### Članak 34.

Obiteljske građevine se grade prema odredbama točke 4.1. Opći uvjeti gradnje stambenih građevina i prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je 15 m.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	400 m <sup>2</sup>
- stambeno-poslovnu (M1-1)	
- obiteljske građevine (S-2)	600 m <sup>2</sup>
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
<a href="#">- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)</a>	
- gusto građene jezgre (S-5)	250 m <sup>2</sup>
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	

Najveća dopuštena veličina građevne čestice je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	1500 m <sup>2</sup>
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
<a href="#">- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)</a>	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	1700 m <sup>2</sup>
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	
- gusto građene jezgre (S-5)	500 m <sup>2</sup>

#### 2. Namjena građevina

Namjena građevine je stambena ili stambeno – poslovna a uključuje i pomoćne prostore.

Obiteljske građevine koje se grade na površinama oznake (S-1), (S-2), (S-2\*), (S-5), (S-6) i (S-7) mogu imati najviše jednu samostalnu uporabnu cjelinu poslovne namjene tihih i čistih djelatnosti kompatibilnu stambenoj namjeni, koja se može urediti u sklopu osnovne ili manje izdvojene poslovne građevine. Postojeće obrtničke-zanatske djelatnosti moraju se uskladiti s odredbama sprječavanja nepovoljna

utjecaja na okoliš.

Površine za obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2\*) planiraju se za osiguranje zamjenskih gradilišta za građevine koje se uklanjaju kod izvedbe punog profila autoceste čvor Matulji – tunel Učka [te za druge programe Općine Matulji](#).

Na površinama mješovite stambeno-poslovne namjene (M1-1 i M1-1\*) i (M1-2) dozvoljeno je graditi građevinu stambeno – poslovne, isključivo stambene i isključivo poslovne namjene, a unutar najviše dozvoljene 3 samostalne uporabne cjeline se odnos broja stanova i poslovnih prostora ne određuje.

Uz osnovnu građevinu, mogu se graditi ostale građevine:

- pomoćne građevine koje mogu biti: garaže, spremišta i drvarnice,
  - manja izdvojena poslovna građevina,
- te ostale građevine kao:
- građevina interne odvodnje
  - spremnik energenta,
  - bazen i sl.

### 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	0,30 i najviše do 300 m2 tlocrtne površine
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
<a href="#">- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)</a>	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	0,35 i najviše do 300 m2 tlocrtne površine
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	0,3 i najviše do 500 m2 tlocrtne površine
- gusto građene jezgre (S-5)	0,5 i najviše do 200 m2 tlocrtne površine
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevnih čestica je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	0,6 i najviše do 600 m2 bruto izgrađene površine
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
<a href="#">- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)</a>	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	0,65 i najviše do 600 m2 bruto izgrađene površine
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	0,9 i najviše do 1.500 m2 bruto izgrađene površine
- gusto građene jezgre (S-5)	1,0

- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	i najviše do 400 m2 bruto izgrađene površine
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	

Izuzetno, za rekonstrukciju postojećih građevina na području stambeno-poslovnih građevina - uži centar (M1-2) kod dogradnje 3. nadzemne etaže najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) je dozvoljeno povećati u okviru osnovne građevine za 0,5.

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	3 etaže
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	
- gusto građene jezgre (S-5)	
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	
<a href="#">- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)</a>	<a href="#">2 etaže</a>

Najveća dopuštena visina građevine je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	9,0 m
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	9,5 m
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	
- gusto građene jezgre (S-5)	7,5 m
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
<a href="#">- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)</a>	<a href="#">6,5 m</a>

Pomoćne i manje poslovne građevine kao izdvojene građevine mogu imati ukupnu tlocrtnu površinu do 60% tlocrtna površine osnovne građevine, jednu etažu i visinu najviše 3 m.

#### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici obiteljske građevine može biti smještena jedna građevina osnovne namjene i dvije pomoćne ili jedna pomoćna i jedna manja poslovna, kao samostalna građevina, a koje moraju biti smještene unutar granica gradivog dijela čestice.

Na građevnoj čestici površine manje od 500 m2 dozvoljeno je graditi jednu pomoćnu ili manju poslovnu

građevinu.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6 m.

Građevni pravac građevina koje se interpoliraju u dovršenim dijelovima naselja uz nerazvrstane ceste, utvrđuje se u skladu s građevnim pravcima postojećih građevina, ali ne manje od 3 m od regulacijskog pravca i prema odredbama za udaljenost od granice građevne čestice.

Pri rekonstrukciji obiteljskih građevina smještenih unutar površina; stambeno - poslovne - uži centar (M1-2) dozvoljeno je izvan gradivog dijela građevne čestice izgraditi vanjsko stubište svijetle širine najviše 1,0 m, čija se površina ne uključuje u najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig), najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis), u najveću dozvoljenu u tlocrtnu površinu ni u bruto izgrađenu površinu.

Kod rekonstrukcije obiteljskih građevina smještenih unutar površina; stambeno - poslovne (M1-1), osim unutar površine (M1-1\*), pri izračunu najvećeg dopuštenog koeficijenta iskorištenosti (kis) se površina vanjskog stubišta ne uključuje.

~~Na površinama gusto građene jezgre (S5) dozvoljava se izgradnja na regulacijskom pravcu u slučaju interpolacije nove građevine između dvije postojeće koje su izgrađene na regulacijskom pravcu.~~

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 3 m od granice građevne čestice kod izgradnje građevine s do 2 nadzemne etaže, odnosno 4 m kod izgradnje građevine s 3 nadzemne etaže. Iznimno unutar površine (M1-1\*) granica gradivog dijela čestice je prema susjednim česticama udaljena najmanje 6 m od granice građevne čestice.

U gradivi dio građevne čestice nije dozvoljeno uključiti površinu vrta određenu kartografskim prikazom broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Ukoliko se građevina nalazi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice, nadogradnja 2. etaže je na postojećoj udaljenosti moguća isključivo prema javnim površinama (prometnim, zelenim i drugim).

U slučaju nadogradnje 3. etaže, ista mora biti udaljena najmanje 4 m od granice građevne čestice, na površini (M1-1\*) najmanje 6 m od granice građevne čestice, a nad postojećim dijelom 2. etaže na udaljenosti većoj od 3 m od granice građevne čestice, dozvoljeno je urediti terasu.

U slučaju rekonstrukcije i interpolacije unutar površine gusto građene jezgre (S-5), dozvoljene su manje udaljenosti od propisanih ukoliko su u skladu s lokalnim uvjetima (urbanističko-arhitektonskim posebnostima mikrolokacije u krugu cca 100 m), posebnim uvjetima nadležnih institucija i suglasnošću jedinice lokalne samouprave. Ako je udaljenost od regulacijskog pravca manja od dozvoljene, rekonstrukcijom se ne može smanjivati, osim ako se radi o interpolaciji između dvije postojeće građevine koje su izgrađene na manjoj udaljenosti ili na regulacijskom pravcu. U tom slučaju se građevni pravac rekonstruirane i interpolirane građevine može odrediti na način da se poklapa s građevnim pravcem one susjedne građevine koja ima veću udaljenost od regulacijskog pravca.

U slučaju rekonstrukcije postojećih građevina unutar površine gusto građene jezgre (S-5), dozvoljava se odstupanje od propisanih planskih parametara do 10 %.

## 5. Uređenje građevnih čestica

Uređene zelene površine u sklopu građevne čestice iznose najmanje: 30 % površine građevne čestice izuzev na površinama gusto građenih jezgri (S5) i na površinama; obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6).

Na građevnoj čestici se površina vrta, određena kartografskim prikazom broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, obvezno uređuje kao zelena površina. U sklopu površine vrta dozvoljeno je smjestiti jednoetažnu pomoćnu građevinu spremišta, površine do 6 m<sup>2</sup>, udaljenu od granica građevne čestice sukladno odredbama točke 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici, ovog članka.

Korištenje i uređenje okućnica južnog dijela građevnih čestica smještenih uz nogostup GM2 (D8), u okviru namjene stambeno-poslovne - uži centar (M1-2) određuje se prema posebnim uvjetima koji se usklađuju s korištenjem i uređenjem cijelog poteza ulice prema i s cjelovitim konceptom uređenja ulice uključujući obradu partera, urbanu opremu, drvored i druge elemente uređenja. Južni dio građevne čestice, između postojećeg građevnog pravca i nogostupa ulice, koristiti se u pravilu za pješački pristup do poslovnih prostora u prizemlju građevine i/ili kao ugostiteljsku terasu, bez fiksnog ograđivanja.

~~Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je za:~~

~~—obiteljske građevine—obiteljske građevine—interpolacije (S-1),~~

~~—obiteljske građevine (S-2),~~

~~————obiteljske građevine—zamjenska gradilišta (S-2\*)————0,30~~

~~————i najviše do 300 m<sup>2</sup> tlocrtne površine~~

~~—stambeno-poslovnu (M1-1)——0,35~~

~~————i najviše do 300 m<sup>2</sup> tlocrtne površine~~

~~————gusto građene jezgre (S-5)~~

~~————obiteljske građevine—uži centar naselja (S-6) i~~

~~—stambeno-poslovnu—uži centar (M1-2)——0,5~~

~~————i najviše do 200 m<sup>2</sup> tlocrtne površine~~

#### 4.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA – VILA

##### Članak 35.

Stambene građevine - vile se u obuhvatu plana grade na slijedećim površinama stambene namjene (S):

- obiteljske građevine (S-2)
- obiteljske građevine - vile (S-4).

##### Članak 36.

Stambene građevine - vile se grade prema odredbama točke 4.1. Opći uvjeti gradnje stambenih građevina i prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je 15 m.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice za izgradnju vile iznosi ~~1000~~ 900 m<sup>2</sup>

Najveća dopuštena veličina građevne čestice za izgradnju vile iznosi 2000 m<sup>2</sup>

#### 2. Namjena građevina

Namjena građevine je stambena a uključuje i pomoćne građevine.

Na građevnoj čestici vile može se graditi samo garaža kao izdvojena pomoćna građevina te ostale građevine kao:

- građevina interne odvodnje,
- spremnik energenta,
- bazen i sl.

### 3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi: 0,15

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi 0,3

U izgrađenost i iskorištenost građevne čestice uključuju se pomoćna građevina - garaža.

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi 2 etaže

Najveća dopuštena visina građevine iznosi: 7 m

Garaža može imati ukupnu tlocrtnu površinu do 30% tlocrtnu površine osnovne građevine, jednu etažu i visinu najviše 3 m.

### 4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Na jednoj građevnoj čestici vile može biti smještena jedna građevina osnovne namjene i jedna pomoćna samostalna građevina - garaža.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6 m

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 4 m

### 5. Uređenje građevnih čestica

Najmanja veličina uređene zelene površine na građevnoj čestici vile iznosi 50% površine građevne čestice.

## 4.4. UVJETI I NAČIN REKONSTRUKCIJE VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA

### Članak 37.

Postojeće višestambene građevine se u obuhvatu plana rekonstruiraju kao stambene ili stambeno poslovne.

### Članak 38.

Rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina s 4 ili više stanova, izgrađenih na površinama stambene namjene - višestambene građevine (S-3) i pojedinačnih građevina u ostalim stambenim zonama prema odredbama točke 4.1. Opći uvjeti gradnje stambenih građevina i prema slijedećim uvjetima:

- Postojeće višestambene građevine se rekonstruiraju unutar postojećih gabarita.
- Iznimno je, prema jedinstvenom projektu za cijelu građevinu, dozvoljena dogradnja balkona, terasa, loggia i sl. kao i dizala, podiznih platformi i sl., čime se koeficijent izgrađenosti građevne čestice povećava do 0,05.
- U postojećim višestambenim građevinama poslovna namjena nije obvezna.
- Prenamjena stanova u poslovne prostore je dozvoljena u suterenskoj i prizemnoj etaži..

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

### 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### CESTOVNA MREŽA

##### Članak 39.

- (1) Obuhvatom plana dijelom prolaze autoceste :
  - dio autoceste Trst- Ljubljana-Rupa - Rijeka - Senj – Zadar - Split, od čvora Matulji do čvora Trinajstići,
  - dio autoceste čvor Matulji - tunel Učka (postojeća brza cesta planirana kao dio autoceste Kanfanar-Matulji na potezu od tunela Učka prema autocesti Rupa – Rijeka, I. etapa).
- (2) U kartografskim prikazima br. 1. "Korištenje i namjena površina" i 2.a. "Prometna mreža" definira se prometna mreža i koridori (zaštitni pojasevi) prometnica. Određuju se koridori autocesta širine 105 m.

##### Članak 40.

Postojeća brza cesta Matulji - tunel Učka planira se rekonstruirati u puni profil autoceste, dogradnjom novih traka prema sjeveru.

##### Članak 41.

- (1) Na mjestu postojećeg priključka na brzu cestu čvor Matulji - tunel Učka uređuje se denivelirano križanje "Kuk" (čvor Matulji - zapad).
- (2) Na dijelu autoceste Trst -(Ljubljana)-Rupa - Rijeka - Senj – Zadar - Split – Rupa planira se novi čvor Trinajstići s priključcima na postojeću i rekonstruiranu prometnu mrežu.
- (3) Postojeće građevine u koridoru dijela planirane autoceste čvor Matulji - tunel Učka do definiranja rekonstrukcije te ceste mogu se rekonstruirati samo pod uvjetima iz članka 95. i uz suglasnost i posebne uvjete nadležne uprave za ceste.
- (4) Gradnja, rekonstrukcija i uređenje prostora stambenih namjena, poslovnih namjena, javnih parkirališta i zaštitnog zelenila u koridoru (zaštitnom pojasu) autoceste provodi se prema uvjetima ovih odredbi i uz suglasnost i posebne uvjete nadležne uprave za ceste.

##### Članak 42.

- (1) U kategoriji glavnih mjesnih ulica (GM) određuju se:
  - GM1 - dio županijske ceste Orehovica - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka (cesta 43. istarske divizije, trg M. Tita i Kastavska cesta) (Ž 5047)
  - GM2 - dio državne ceste Rupa - Permani - Jušići - Matulji - Čvor Matulji (cesta ~~43. istarske divizije~~ Dalmatinskih brigada, trg M. Tita i Kvarnerska cesta (D8) i planirane:
  - GM3 - GM2 (radna zona RZ2) - Trtni - željeznički kolodvor -GM4 - spoj GM2 i GM3 (južno od Trtni)
  - GM5 - spoj GM2 i GM3 (kod Tiba)
- (2) Za planirane glavne mjesne ulice (GM3, GM4, GM5) određuje se najmanja širina kolnika 2 x 3,25 m i ukupnog profila 10,5 m, te zaštitni koridor do izgradnje u širini od 20 m.
- (3) Obzirom na prostorne uvjete i prometni značaj (intenzitet prometa, javni prijevoz) određuju se slijedeći uvjeti rekonstrukcije pojedinih glavnih mjesnih ulica:
  - za dio GM2 (dio ceste Dalmatinskih brigada od križanja kod "Tiba" do Jušića) određuje se najmanja



širina kolnika 2 x 3,5 m i ukupnog profila 15,0 m,

- za ostali dio GM2 (dio ceste Dalmatinskih brigada, Trg M. Tita i Kvarnersku cestu) i za GM 1 (cestu 43. Istarske divizije i Kastavsku cestu) određuje se najmanja širina kolnika 2 x 3,25 m i ukupnog profila 10 m.

(4) Pješački nogostupi planiranih GM uređuju se dvostrano, najmanje širine 1,5 m. Preporuča se, gdje je to moguće, urediti zeleni pojas između pješačkog nogostupa i kolnika.

(5) Pri rekonstrukciji postojećih glavnih mjesnih ulica (GM), pješački nogostupi uređuju se najmanje jednostrano, najmanje širine 1,5 m, a iznimno gdje zbog postojeće izgradnje i uređenja to nije moguće ostvariti, dozvoljava se urediti nogostupe manje širine od propisane, ali ne manje od 0,80 m.

~~(56)~~ Postojeća i planirana križanja s GM1 i GM2 treba uređivati s trakama za lijeve skretače (poželjno tipa 3 - kada prostorni uvjeti to dopuštaju).

~~(67)~~ Određuje se zaštitni koridor širine 40 m za GM1, GM2, SU1, SU2, SU3 i SU4.

~~(78)~~ Planiraju se:

- dio GM1 (nove trase ŽC Orehovica - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka)

- ~~ulice~~ ulica 43. Istarske divizije, na potezu od Diskonta do planiranog križanja s GM2 (ulicom Dalmatinskih brigada).

#### Članak 43.

(1) U kategoriji sabirnih ulica određuju se:

- SU 1 - Šmogorska cesta (post. lokalna cesta Jušići–Matulji – L58108) uključujući novu trasu sa spojem na Marinčićevu iznad TS 110/20 kV Matulji i GM1 (Kastavsku cestu)
- SU 2 - Cesta Dušana Mavra (post. županijska cesta Rukavac- Mihotići - Ž5052)
- SU 3 - Cesta Šime Juričića (post. županijska cesta Matulji-Pobri- Opatija - Ž5053)
- SU 4 - Frlanska cesta (post. lokalna cesta Matulji-Rubeši – L 58043)
- SU 5 - GM2 – SU2 (planirana)
- SU 6 - željeznički kolodvor (GM3), ul. Vladimira Nazora, dio Šmogorske do SU1
- SU 7 - dio Kvarnerske ceste (državne ceste (D8) nakon izgradnje spojne ceste na čvor Kuk
- SU 8 - SU1 – GM3 (ulica Previnak) -planirana
- SU 9 - Put za Trinajstiće
- SU 10 - Ulica Bermač
- SU 11 - Popovićev put
- SU 12 - GM1 - Rukavac (Lisina)
- SU 13 - Put Uroša Radeta (GM1 - GM2)
- SU 14 - GM1 - GM2 (dio Ulice 43. istarske divizije koji postaje jednosmjernan)
- SU 15 - Jankovićeve ceste.

(2) Za planirane sabirne ulice određuje se najmanja širina kolnika 2 x 3,0 m i ukupnog profila 10,0 m, te zaštitni koridor do izgradnje prometnice, u širini od 20 m.

(3) Za rekonstrukciju SU1, SU2, SU3 i ~~SU4~~ SU12 određuje se najmanja širina kolnika 2 x 3,0 m i ukupnog profila 8,0 m.

(4) Prilikom rekonstrukcije ostalih sabirnih ulica određuje se, za dvosmjernu cestu najmanja širina kolnika 2 x 2,75 m i ukupnog profila 7,5 m, a za jednosmjernu cestu najmanja širina kolnika 4,50 m i ukupnog profila 6,5 m. Iznimno kod rekonstrukcije nerazvrstane prometnice, gdje zbog postojeće izgradnje i uređenja to nije moguće ostvariti, dozvoljava se rekonstrukcija u postojećim okvirima.

~~(45)~~ Pješački nogostupi uređuju se dvostrano, izuzetno kod rekonstrukcije postojećih sabirnih ulica jednostrano, najmanje širine 1,5 m, a iznimno gdje zbog postojeće izgradnje i uređenja to nije moguće ostvariti, dozvoljava se urediti nogostupe manje širine od propisane, ali ne manje od 0,80 m.

(56) Najveći dozvoljeni uzdužni nagib prometnica iznosi 12%, a izuzetno kad isti nije moguće postići i kod rekonstrukcije postojećih prometnica do 16 %.

#### Članak 44.

(1) Za planirane ostale - stambene ulice određuje se najmanja širina kolnika 2 x 2,75 m i ukupnog profila 8,0 m, te zaštitni koridor do izgradnje prometnice u širini od 15 m. Pješački nogostupi uređuju se najmanje jednostrano, najmanje širine 1,5 m, a iznimno gdje zbog postojeće izgradnje i uređenja to nije moguće ostvariti, dozvoljava se urediti nogostupe manje širine od propisane, ali ne manje od 0,80 m.

(2) Najveći dozvoljeni uzdužni nagib prometnica iznosi 12%, a izuzetno kad isti nije moguće postići i kod rekonstrukcije postojećih prometnica do 16 %.

(3) Jednosmjerni tok za nove nerazvrstane ceste planira se iznimno u sklopu izgrađenih dijelova naselja ograničenih prostornih uvjeta, minimalnog ukupnog profila 6,0 m (4,5 + 1,5 m).

(4) Ako je širina postojeće ostale - stambene ulice manja od 4,5 m za jednosmjerni promet odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, udaljenost regulacijskog pravca građevne čestice od nerazvrstane ceste treba biti takva da osigurava prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5 m, uvećanu za minimalnu širinu pješačkog nogostupa od 1,0 m.

(5) Regulacijski pravac građevnih čestica nove gradnje i rekonstrukcija određuje se udaljenošću polovice minimalnog ukupnog profila od osi ulice.

(6) Kolno - pješački pristupi (KPJ) do pojedinih građevina ili grupe građevina moraju biti minimalne širine 4 m, iznimno u izgrađenom dijelu naselja stambene i mješovite pretežito stambene namjene najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 50 m. ~~5~~ Na površinama kolno-pješačkih pristupa (KPJ) planira se mogućnost uređenja parkirališta, okretišta i sl.

(7) Pješački putevi uređuju se minimalne širine 2,0 m.

(8) Osim prometnica prikazanih na kartografskim prikazima plana moguće je formirati dodatne kolno pješačke pristupe kao i pješačke putove.

#### Članak 45.

(1) Posebni uvjeti za priključenje na javne ceste, gradnju i rekonstrukciju građevina i uređenje prostora u zaštitnom pojasu određenom Zakonom o javnim cestama moraju se ishoditi od nadležne uprave za ceste, a za nerazvrstane ceste od nadležne općinske službe.

(2) Gradnja unutar koridora planirane ceste se može dozvoliti, uz suglasnost nadležnog tijela, nakon izgradnje ceste ili iznimno sukladno glavnom projektu i pravomoćnoj građevnoj dozvoli kada je trasa ceste i sve njene građevine iskolčena na terenu.

(3) Režim prometa određen planom nije obvezan i u provedbi je dozvoljeno usklađenje s potrebama prostora i prometnim rješenjem šireg prostora, uključujući i mogućnost uspostavljanja dvosmjernog prometa na dijelu jednosmjerne ceste koji je u funkciji kolnog priključka građevine javne namjene, ako je taj dio dovoljne širine i ako postoji mogućnost uređenja javno dostupnog okretišta.

(4) Dozvoljava se promjena planirane kategorije prometnica u višu kategoriju.

(5) U centralnoj zoni naselja i gusto građenim jezgrama planira se uvođenje režima smirenog kolnog prometa (ležeći policajci, ograničenje brzine i drugo).

#### Članak 46.

Pješačke prijelaze preko prometnica (rubnjake) i ostale elemente potrebno je izvesti na način da se spriječi stvaranje arhitektonskih barijera za kretanje osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

#### Članak 47.

(1) Javni prijevoz organizira se slijedećim prometnicama: Kvarnerska cesta, Trg M. Tita, cesta Dalmatinskih brigada, Kastavska cesta, cesta 43. istarske divizije, cesta Dušana Mavra, dijelom nove trase Šmogorske ceste, Nazorovom ulicom i planiranom novom glavnom mjesnom ulicom od željezničkog kolodvora do spoja s cestom Dalmatinskih brigada. Tehnički elementi trasa i raskrižja trebaju biti u skladu sa zahtjevima za tu vrstu prometa.

(2) Autobusna stajališta prikazana su načelno na kartografskom prikazu 2.a. "Prometna mreža" u sklopu koridora prometnice dozvoljava se supstitucija ili uspostavljanje novih ugibališta. U sklopu stajališta dozvoljena je izgradnja nadstrešnica.

#### ŽELJEZNIČKA MREŽA

#### Članak 48.

(1) Postojeća jednokolosječna željeznička pruga za međunarodni promet Rijeka – Šapjane – Državna granica (Ilirska Bistrica) oznake M203 planira se za rekonstrukciju dogradnjom drugog kolosjeka unutar koridora određenog u kartografskom prikazu plana br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

(2) Planira se rekonstrukcija željezničkog kolodvora Opatija-Matulji za uključivanje željeznice u gradski-prigradski promet.

(3) Postojeće kolne i pješačke prijelaze preko pruge treba dovesti u drugu razinu ili osigurati alternativni pristup.

#### 5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

#### Članak 49.

(1) Potrebne površine za parkiranje-garažiranje vozila u načelu se osiguravaju u sklopu građevnih čestica, i to ovisno o namjeni najmanje:

stanovanje

1 mjesto po građevnoj čestici

i dodatno:

1 PM po stambenoj jedinici do 80 m<sup>2</sup> neto površine

2 PM po stambenoj jedinici preko 80 m<sup>2</sup> neto površine

poslovne djelatnosti:

1 PM na 3 zaposlena

i dodatno:

trgovina i uslužne djelatnosti

1 PM na 25 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine restorani i kavane

1 PM na 4 sjedeća mjesta

hoteli, pansioni, moteli

1 PM na smještajnu jedinicu + 1 PM za autobus veletrgovina

1 PM na 60 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine

društveni sadržaji:

1 PM na 5 zaposlenih

i dodatno:

športske građevine

1 PM na 10 sjedećih mjesta + 1 PM za autobus na 120 sjedećih mjesta

škole, predškolske ustanove 1 PM na učionicu-grupu  
dvorane, vjerski sadržaji 1 PM na 10 sjedećih- mjesta  
ostali društveni sadržaji 1 PM na 50 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine(2) Izuzetno, za javne društvene sadržaje, sportsko-rekreacijske i poslovne sadržaje u sklopu centra naselja, potrebni kapaciteti mogu se osigurati na javnim parkiralištima ili garažama udaljenim do 200 m od građevne čestice.

#### Članak 50.

- (1) Parkirališta se smještaju unutar i izvan građevinskog područja i uređuju se na slijedeći način:
- izgrađene površine parkirališta mogu zauzeti najviše 80% površine građevne čestice, a preostali dio uređuje se kao zelena površina pretežno sadnjom visokog zelenila,
  - na 4 parkirna mjesta treba zasaditi najmanje 1 stablo
  - na javnim parkiralištima treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta za automobile invalida
  - najveća dozvoljena površina građevne čestice parkirališta koje se gradi izvan građevinskog područja iznosi 3000 m<sup>2</sup>.
  - zaštita od atmosferilija se osigurava sadnjom visokog zelenila,
  - dozvoljava se postava punjača za elektroautomobile,
  - dozvoljava se natkrivanje parkirališnih mjesta konstrukcijama solarnih / fotonaponskih panela, u kom slučaju se stabla sade na obodu parkirališta, ukupno na najmanje 20% površine.

- (2) U sklopu površina stambene namjene mogu se graditi skupne garaže na izdvojenoj građevnoj čestici površine do 300 m<sup>2</sup>. Najmanji broj garaža je 3, visina građevine do 3 m, kig je najviše 0,5, a udaljenost od ruba građevne čestice najmanje 3 m i od regulacijskog pravca 6 m.

(3) Unutar površina javne i društvene namjene (D) i površina sportsko rekreacijske namjene (R1 i R2) do privođenja planskoj namjeni, Općina Matulji može urediti javno parkiralište, sukladno uvjetima iz stavka (1).

(4) U sklopu svih površina javne i društvene namjene mogu se graditi parkirališta i garaže javnog korištenja.

### 5.1.2. TRGOVI I DRUGE PJEŠAČKE POVRŠINE

#### Članak 51.

- (1) Pješačke površine se planiraju kao;
- veće pješačke površine; ulice, trgovi, pjacete i druge površine (PP),
  - pješački putovi (PJ).
- (2) Uređuju se odgovarajućom obradom partera i obvezno sadnjom pojedinačnih stabala i drvoreda, te postavljanjem urbane i likovne opreme, javne rasvjete i drugog prema konceptu uređenja pojedine prostorne cjeline.
- (3) Preko veće pješačke površine (PP) osigurava se vatrogasni i interventni prilaz.
- (4) U sklopu javne pješačke površine dozvoljeno je, u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Matulji prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, postavljanje kioska i drugih građevina gotove konstrukcije prema uvjetima iz članka 20. ovih odredbi.

#### Članak 52.

- (1) Zbog uskih prometnih koridora i površina posebno je važno uređenje izdvojenih pješačkih puteva koji imaju funkciju povezivanja pojedinih javnih, društvenih, uslužnih, trgovačkih i drugih sadržaja sa zonama stanovanja.
- (2) Najmanja dozvoljena širina višenamjenske pješačke površine / komunikacije s drvoredima i

javnim zelenim površinama planirane u sklopu novog centra iznosi 15 m.

(3) Pješački putevi i staze uređuju se i u sklopu površina zaštitnog zelenila, poljoprivrednih površina i izvan građevinskog područja, primarno koristeći postojeće puteve. Uz funkciju pristupa pojedinim česticama i njihovog gospodarskog korištenja, mogu služiti rekreaciji i povezivanju pojedinih sadržaja naselja.

## 5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE

### Članak 53.

(1) Na kartografskom prikazu br. 2. b. "Elektronička komunikacijska i elektroopskrbna mreža" prikazana je postojeća TK mreža i planirana TK kanalizacija područja, a koja predstavlja infrastrukturnu podlogu buduće TK mreže.

(2) Unutar zone UPU-a, u okviru kartografskim prikazom određenih postojećih i novoplaniranih koridora prometnica (nogostupi), ugraditi TK kabel odgovarajućeg tipa i kapaciteta i uz njega, u ovisnosti o potrebama, još jednu rezervnu polietilensku PEHD cijev Ø 50 mm ili PVC cijev Ø 110 mm.

(3) Za izgradnju TK mreže treba u okviru planiranih prometnih pravaca osigurati koridor širine 40 – 45 cm.

(4) Prilikom izgradnje linijske infrastrukture omogućiti postavljanje mreže podzemnih cijevi za smještaj elektroničkih komunikacijskih kabela.

### Članak 54.

(1) Novoplaniranu građevinu treba vezati na glavnu TK trasu jednom priključnom - privodnom fleksibilnom FD cijevi Ø 40 ili Ø 50 mm. (priključak na TK mrežu). Za velike korisnike predvidjeti dvije FD cijevi.

(2) Kabelski izvodni TK ormarić ( uvodnu - priključnu kutiju ) smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže, odgovarajućeg kapaciteta (broja parica), u pravilu na ulazu građevine na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja.

(3) Točna pozicija priključka građevine odrediti će se u postupku izrade glavnih projekata građevina.

(4) Dimenzije rova su u prosjeku 0,4 x 0,8 m, osim na prekopima prometnica gdje je dubina rova 1,0 m.

### Članak 55.

Pri projektiranju i izvođenju TK infrastrukture obvezatno se pridržavati važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

### Članak 56.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema mreža pokretnih komunikacija prema načinu postavljanja se dijeli na:

- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima,
- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvati).

(2) Samostojeći antenski stup mora biti takvih karakteristika da omogućava smještaj više operatera, interventnih službi i ostalih zainteresiranih korisnika. Pri planiranju i odabiru lokacije za smještaj

samostojećega antenskog stupa voditi računa da se ne naruši izgled krajobraza. Osobito je potrebno očuvati panoramski vrijedne prostore.

(3) Za izgradnju samostojećih antenskih stupova koristiti tipska rješenja i projekte odobrene od nadležnog ministarstva za prostorno uređenje. Samo u slučaju da iz razloga zaštite ljudi, dobara ili okoliša nije moguće koristiti prihvaćena tipska rješenja mogu se planirati, projektirati i graditi i drugi tipovi samostojećih antenskih stupova. Objekte za smještaj elektroničke komunikacijske opreme treba projektirati na način da se koriste materijali i boje prilagođene prostornim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi, osim ako je posebnim propisima određeno drugačije.

(4) Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme postojeće antenske stupove i njihovu opremu prilagođavati novim standardima u cilju povećavanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

(5) Građenje samostojećih antenskih stupova nije dopušteno:

- na povijesnim graditeljskim cjelinama,
- na vodnom dobru, i
- u građevinskim područjima, iznimno dopušta se građenje samostojećih antenskih stupova u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene.

(6) Radio i TV sustav veza namijenjen je prijenosu i odašiljanju radijskih i televizijskih programa. U skladu s navedenom djelatnosti izgrađena je mreža za odašiljanje digitalne zemaljske televizije MUX A, MUX B, MUX D, MUX C i MUX E. Za potrebe proširenja TV ili FM mreže nova oprema montirat će na neku od pričuvnih ili novoplaniranih lokacija, a međusobno povezivanje lokacija potrebno je u budućnosti što je više moguće temeljiti na svjetlovodnim transportnim tehnologijama.

(7) Osnovne bazne postaje mobilne telefonije – antenski prihvat se iznimno mogu postavljati na građevine poslovne ili javne namjene (isključujući građevine socijalne, zdravstvene, predškolske i školske namjene), s time da visinom ne nadmašuju građevinu za više od 5 m (uz suglasnost lokalne samouprave).

(8) Broj antenskih stupova treba smanjiti korištenjem jednog mjesta za smještaj baznih postaja više operatera, a lokaciju odrediti usklađivanjem njihovih uvjeta. Visinu i profil stupa potrebno je reducirati, a stup oblikovati kao jednostavan nosač "iglu".

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **5.3.1. Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda**

##### **Članak 57.**

(1) Gradnju vodoopskrbnih cjevovoda i odvodnih kanala treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazima br. 2.c. "Vodoopskrba" i 2.d "Odvodnja otpadnih voda". Kod projektiranja i realizacije mreže dopušteno je određivanje alternativne trase pojedinog voda.

(2) Trase vodovodne i kanalskih mreža treba gdje god je moguće voditi javnim površinama.

##### **5.3.1.1. Vodoopskrba**

##### **Članak 58.**

(1) Vodoopskrba obuhvaćenog područja osigurana je u sklopu sustava vodoopskrbe Općine Matulji, odnosno "Liburnijske rivijere", a temelji se na dobavi vode iz vodoopskrbnog sustava Rijeka i vlastitih izvora na Učki.

(2) Sustav vodoopskrbe obuhvaća tlačne, transportne i opskrbe cjevovode, prekidne komore, vodospreme i crpne stanice. Elementi sustava dimenzioniraju se na planirani broj stanovnika, potrebe gospodarstva i protupožarne potrebe.

#### Članak 59.

(1) Pri izvedbi vodovodne mreže se preferira "Duktile" nodularni liv, tipa prema očekivanim najvećim pritiscima.

Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom a tek iznad cijevi se rov zatrpava ostalim materijalom iz iskopa. Nadsloj nad vodovodnim cijevima je min. 100 cm (poželjno 110 - 130 cm).

(2) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti vanjsku hidrantsku mrežu s nadzemnim hidrantima na propisanim međusobnim razmacima.

#### Članak 60.

(1) Vodospreme se grade kao podzemne betonske i armirano-betonske građevine koje se sastoje od dvije vodokomore i zasunske komore. Vodokomore moraju biti glatkih i nepropusnih stjenki s mogućnošću održavanja higijenske ispravnosti vode (prirodna ventilacija i redovito pranje).

(2) Do izgradnje sustava vodoopskrba se može osigurati gradnjom cisterne / spremnika za vodu na građevnoj čestici.

#### 5.3.1.2. Odvodnja otpadnih voda

#### Članak 61.

(1) Odvodnja otpadnih voda područja obuhvata ovog plana planira se sukladno važećoj Odluci o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije ~~Liburnijske~~ Liburnijske rivijere i Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području aglomeracije Rijeka, prema idejnom rješenju "Kanalizacije Liburnijske obale i zaleđa" i "Studiji kanalizacijskih sustava riječkog područja".

(2) Odvodnja otpadnih voda obavlja se putem sustava odvodnje otpadnih voda koji se dijele na:

- sustav javne odvodnje;
- sustav interne odvodnje;
- sustav oborinske odvodnje.

(3) Otpadne vode ispuštaju se u sustave javne odvodnje Liburnijske rivijere i sustav javne odvodnje Rijeke, te se iste dovode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i ispuštaju u more, odnosno podzemne vode putem ispusta.

(4) Objekti koji nisu priključeni na sustave javne odvodnje svoje otpadne vode zbrinjavaju putem individualnog sustava odvodnje i pročišćavanja.

#### Sustav javne odvodnje

#### Članak 62.

(1) Sustav javne odvodnje čine vodne građevine za javnu odvodnju kojima se prikupljaju i odvoze sanitarne otpadne vode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, odnosno do mjesta ispuštanja u prijemnik, zajedno s pripadajućim uređajima, objektima i opremom, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za zaštitu voda i tla od onečišćenja.

- (2) Prema načinu odvodnje sustav javne odvodnje je razdjelnog tipa.
- (3) Razdjelni sustav odvodnje je sustav kod kojeg se oborinske vode odvođe sustavom oborinske odvodnje odvojeno od sustava javne odvodnje kojim se odvođe sanitarne i tehnološke otpadne vode.
- (4) Kanalizacijska mreža (sanitarne i oborinske otpadne vode) se u pravilu polaže javnim prometnim površinama, tako da se vodi sredinom kolnika na međusobnoj udaljenosti minimalno 0,5 m od ostale infrastrukture. Pri tome treba osigurati koridor minimalne širine za intervenciju na cjevovodu, kao i posebnim uvjetima nadležnih tijela određene minimalne udaljenosti od drugih infrastrukturnih vodova (u pravilu niže od vodovodne).
- (5) Dubina na koju se polažu cijevi kanalske mreže u trup prometnice iznosi 1,5-1,7 m (nadsloj iznad tjemena cijevi ne manji od 1,0 m).
- (6) Pri upuštanju u javni sustav odvodnje efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima emisije otpadnih voda.

### Sustav interne odvodnje

#### Članak 63.

- (1) Sustav interne odvodnje treba spojiti na sustav javne odvodnje, kad je isti izgrađen, odnosno treba predvidjeti mogućnost spajanja na planirani sustav nakon njegove izgradnje, a smo iznimno, nadležno tijelo može odobriti drugačije postupanje.
- (2) Sustav interne odvodnje koji je spojen na sustav javne odvodnje preko kanalizacijskog priključka čine kanalizacijski vodovi sa ili bez građevina za pročišćavanje otpadnih voda, crpne stanice i druge slične građevine za prikupljanje i odvodnju otpadnih voda iz građevina i drugih nekretnina u kojima nastaju otpadne vode, do kanalizacijskog priključka na sustav javne odvodnje.
- (3) Ako sustav interne odvodnje nije spojen na sustav javne odvodnje, sustav interne odvodnje čine kanalizacijski vodovi, crpne stanice i druge slične građevine za prikupljanje i odvodnju otpadnih voda iz građevina i drugih nekretnina u kojima nastaju otpadne vode, septičke ili sabirne jame, odnosno odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s ispusnom i upojnom građevinom.

#### Članak 64.

- (1) Na dijelu obuhvaćenog područja u zaštićenom obalnom području mora (ZOP) obvezno je priključenje na zatvoreni javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Do izgradnje javnog sustava dopušteno je, građevine s kapacitetom do 10 ES priključiti na vodonepropusnu sabirnu jamu, a za građevine kapaciteta većeg od 10 ES uvjetuje se gradnja malih uređaja za pročišćavanje.
- (2) Sabirna jama je jedno ili dvokomorna vodonepropusna građevina bez preljeva i ispusta za prikupljanje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda.
- (3) Mali uređaji za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda su uređaji za pročišćavanje otpadnih voda kapaciteta do 50 ES.

#### Članak 65.

- (1) Izvan ZOP-a, za građevine kapaciteta do 15 ES dopušteno je i individualno zbrinjavanje trodijelnim septičkim taložnicama ili nepropusnim sabirnim jamama, a za građevine kapaciteta većeg od 15 ES obavezan je priključak na sustav javne odvodnje ili kad on nije izveden (ili nije planiran) treba predvidjeti zbrinjavanje otpadnih voda s obveznim pročišćavanjem izgradnjom malih uređaja za pročišćavanje ili na drugi način, sukladno posebnim uvjetima.
- (2) Septička jama ili taložnica je građevina za prikupljanje sanitarnih otpadnih voda i biorazgradivih tehnoloških otpadnih voda do kapaciteta navedenih u čl. 28. Odluke o odvodnji otpadnih voda na



području aglomeracije ~~Liberijske~~-Liburnijske rivijere, s vodonepropusnim stjenkama i dnom, koja se sastoji od više komora u funkciji taložnice i preljeva nakon čega se tako pročišćene otpadne vode upuštaju u prijemnik. Minimalni korisni volumen septičke taložnice iznosi 3 m<sup>3</sup>, a za svaki ekvivalent stanovnik iznad petog treba dodati još 0,3 m<sup>3</sup> korisnog volumena taložnice.

(3) Septička jama ili taložnica se može graditi unutar gradivog dijela građevne čestice, ali ne bliže od 3,0 m od granice građevne čestice. Može se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Mora biti vodonepropusna, zatvorena i odgovarajućeg kapaciteta, te treba udovoljavati sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima i drugim posebnim propisima.

### Sustav oborinske odvodnje

#### Članak 66.

(1) Sustav oborinske odvodnje čine cjevovodi, zatvoreni ili otvoreni kanali, prirodna korita, slivnici i druge građevine kojima se oborinske vode prikupljaju, pročišćavaju i odvođe u sustav javne oborinske odvodnje ili izravno u prijemnik.

(2) Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu odvodnju na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevinskih čestica zgrada putem retencija i upojnih građevina.

(3) U sustav oborinske odvodnje ne smiju se ispuštati sanitarne, tehnološke i druge onečišćene otpadne vode.

(4) Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na javni sustav odvodnje.

(5) Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u gusto građenoj jezgri i centru naselja bez vrtova odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći) moguće je uz dokaze o istom i uz suglasnost upravljača oborinske odvodnje (isporučitelja vodne usluge), prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju na istu priključiti i oborinske vode zgrade.

(6) Odvodnja oborinskih voda s javnih površina rješava se manjim sustavima u sklopu zahvata uređenja javnih površina, odnosno priključivanjem na javni sustav odvodnje.

(7) Onečišćene oborinske vode moraju se prije ispuštanja u prijemnik pročititi putem pjeskolova, separatora i drugih sličnih uređaja za pročišćavanje.

(8) Iznimno je za površine do 200 m<sup>2</sup> dopušteno direktno upuštanje u teren raspršenom odvodnjom.

(9) Slivnici, linijske rešetke i slične građevine koje prihvaćaju onečišćene oborinske vode u sustav oborinske odvodnje moraju imati pjeskolov minimalne zapremine 0,25 m<sup>3</sup>, s dubinom, u pravilu, ne manjom od 1 m.

(10) Dimenzioniranje upojnih bunara oborinske kanalizacije temelji se na stvarnoj upojnosti tla na određenoj lokaciji.

### 5.3.2. Elektroopskrba

#### Članak 67.

(1) Elektroopskrbna mreža planira se kako je određeno kartografskim prikazom br. 2.b.

"Elektronička komunikacijska i elektroopskrbna mreža".

(2) Postojeća TS 110/10(20) kV Matulji, smještena unutar granica plana, zadržava se u postojećoj funkciji.

(3) Postojeći visokonaponski (VN) nadzemni vodovi DV 110 kV (dalekovodi), Pehlin - Matulji, Matulji - Ilirska Bistrica i Matulji - Lovran — ~~TE Plomin~~, koji jednim dijelom trase prolaze područjem obuhvata plana zadržavaju se u funkciji koju ima i danas. Izgradnja objekata ispod njih ili u njihovoj blizini, ograničena je posebnim propisima. Za 110 kV dalekovode određen je koridor širine 40 m.

(4) Planira se visokonaponski kabelski vod ;  
VN kabelski vod 110 kV Matulji - Zamet za koji se određuje zaštitni koridor širine 10 m i  
VN nadzemni vod 110 kV TS MATULJI - TS/EVP JURDANI - TS MIKLAVIJA zaštitnog koridora 50 m.

#### Članak 68.

(1) Postojeća 20 kV mreža će se dograđivati novim trafostanicama 20/0.4 kV i 20 kV vodovima.

(2) Lokacije novih trafostanica i trase 20 kV vodova određene su načelno u kartografskom prikazu br. 2b. "Elektronička komunikacijska i elektroopskrbna mreža". Planiranim razvojem elektroopskrbne mreže moguća je, sukladno potrebama, izgradnja dodatnih trafostanica 20/0,4 kV, kao i trasa 20 kV vodova.

(3) Nove 20 kV vodove unutar naselja treba izvoditi podzemnim kabelima. Za postojeće 20 kV nadzemne vodove primjenjuju se posebni propisi, odnosno posebni uvjeti nadležnog javnogopravnog tijela. Postojeće 20 kV nadzemne vodove moguće je izmještati i zamijeniti novim podzemnim vodovima.

(4) Postojeći nadzemni vod TS 110/20 kV Matulji zadržava se u funkciji sve do izgradnje novog zamjenskog podzemnog voda od TS 110/20 kV Matulji do Čvora Frančiči.

#### Članak 69.

(1) Ako se nova trafostanica gradi kao samostojeća građevina u vlasništvu lokalne distribucije, najmanja udaljenost građevine trafostanice od granice susjedne parcele iznosi 1,0 m, a prema javnoj površini 2,0 m. Za trafostanicu je potrebno osigurati direktni ili posredan pristup do javne površine.

(2) Kad se potrebna vršna snaga ne može osigurati iz planiranih trafostanica dozvoljeno je na području obuhvata plana unutar predmetnog zahvata izgraditi dodatne trafostanice 20/0,4 kV, kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u građevini.

#### Članak 70.

(1) Javna rasvjeta ulica, trgova i drugih pješačkih površina će se izvoditi ili rekonstruirati prema posebnim projektima, koji će definirati napajanje i upravljanje, traženi nivo osvijetljenosti te tip rasvjetnih tijela i njihov razmještaj u prostoru.

(2) U sustavu javne i druge vanjske rasvjete moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

(3) Planom se predviđa ekološka rasvjeta, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa. Mjere zaštite u upotrebi rasvjete uključuju obavezno ograničenja i zabrane vezano za razdoblja rasvjetljavanja tijekom dnevnih ciklusa ovisno o sezonskim uvjetima s obzirom na ekološke i gospodarske čimbenike.

### 5.3.3. Plinoopskrba

#### Članak 71.

- (1) U skladu s razvojnim planom plinifikacije grada Rijeke i okolice, odnosno planskim programom predmetnog elaborata, plinska instalacija planiranog područja zone obuhvata određena je granicom obuhvata plana.
- (2) S distribucijske trase srednjetačnog (S.T.) plinovoda predviđeni su ogranci odnosno budući priključci za planirane građevine putem tipskih energetske (mjerno-redukcijske) ormarića u skladu s tipizacijom tvrtke nadležne za upravljanje mrežom. Priključni ogranci dimenzioniraju se sukladno potrebama planiranih građevina.
- (3) Trasa distribucijskog plinovoda treba se izvoditi istovremeno (paralelno) s izvedbom, rekonstrukcijom ili sanacijom postojećih i novih prometnica, dok izvedba priključne plinske instalacije prati izgradnju građevina.
- (4) U svim novoplaniranim prometnicama potrebno je predvidjeti koridor za distributivni S.T. plinovod.

#### Članak 72.

- (1) Srednjetačna plinovodna mreža predviđena je iz PE-HD cijevi kvalitete PE 100 SDR 11 u skladu s temeljnim načelima i koncepcijom plinifikacije prirodnim plinom. Radni tlak u planiranom srednjetačnom plinovodu (pri korištenju prirodnog plina) iznositi će max. 4,0 bara.
- (2) Minimalna dubina ukapanja S.T. plinovoda i promjera priključaka većih od  $d=90$  je s nadslojem od 1,0 m do tjemena plinovoda, a za plinovode do promjera  $d=63$  mm dubina ukapanja (do tjemena cijevi) iznosi 0,8 m. Iznimno, za slučaj potrebe nužnog ukapanja plinovoda na dubinu manju od prethodno navedene, a gdje ne postoje druga tehnički i gospodarski opravdana rješenja, može se na kraćim dionicama na S.T. plinovodu i priključcima primjenjivati čelične zaštitne cijevi, na način da nadsloj iznad tjemena zaštitnih cijevi ne smije biti manji od 0,5 m.
- (3) Prije postave cijevi u rov, dno rova planirati i izvesti pješčanu posteljicu pijeskom granulacije 0-4 mm u debljini 10 do 15 cm u padu prema uzdužnom profilu.
- (4) Cijevi nakon polaganja zatrpati pijeskom granulacije 0-4 mm u debljini od 15 cm iznad vrha cijevi osim na mjestima zavora i spojnica. Na dubini 0,3 m ispod kote terena treba položiti polietilensku traku upozorenja žute boje, širine 6 - 8 cm s natpisom "POZOR PLIN" ili "PLIN". Na mjestima gdje se S.T. plinovod polaže na dubinu veću od 1,5 m nadsloja, traka upozorenja se postavlja na svakih 0,5 m po dubini rova. Ukoliko se S.T. plinovod na nekom mjestu položi s nadslojem manjim od 1,0 m odnosno priključak s nadslojem manjim od 0,8 m, potrebno je postaviti iznad njega simetrično dvije trake razmaknute 20 cm.  
Voditi računa o instalacijama s kojima se S.T. plinovodna instalacija križa s ostalim instalacijama. Ta mjesta i dubine ukopa shvatiti kao orijentacijske vrijednosti, te iskop rova za S.T. plinovodnu instalaciju izvesti naročito pažljivo kako bi se izbjeglo oštećenje postojećih ukopanih instalacija (energetski kabeli, telefonski kabeli, ...).
- (5) Udaljenost S.T. plinovoda i projektiranih instalacija iznose:

- po horizontali pri paralelnom polaganju instalacija	0,5 m
- stupovi (HPT, struja) računajući od osi stupa	1,0 m
- kanalska okna (HPT, kanalizacija, vodovod)	1,0 m
- zgrade i ostali objekti	2,0 m

- transformatorske stanice, potencijalna mjesta
- istjecanja otapala i ostalih agresivnih tekućina 5,0 m
- debla visokog raslinja 1,5 m
- obod grmolikog raslinja 0,5 m.

(6) Na mjestima križanja gdje su udaljenosti S.T. instalacije i navedenih instalacija manje od dozvoljenih potrebno je izvršiti udaljenje i zaštitu i to prema detalju za predmetnu instalaciju i u skladu s "Uputama za projektiranje srednjetačnih plinovoda" (GPZ, prosinac, 1998).

(7) Na čitavoj dionici trase srednjetačne plinske mreže potrebno je predvidjeti plinsku opremu za ispravan i siguran rad.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### Članak 73.

(1) Javne zelene površine (Z1) u obuhvatu plana se uređuju kao javni parkovi. Svaki park se uređuje kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternih zelenih i pješačkih površina i staza, prema projektu krajobraznog uređenja. Pri tome je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga dopunjavati pretežno autohtonim raslinjem kao i postojeću konfiguraciju terena. Na površini parka je moguće urediti šetnice, dječje igralište, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim stazu, posebno oblikovani dio parka kao npr. park skulptura i slične sadržaje namijenjene stanovnicima za boravak na otvorenom. Ove se površine opremaju parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, fontane, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

(2) Na javnim zelenim površinama je dozvoljena gradnja podzida visine do 1,5 m u jednoj ravnini i prateće pomoćne i infrastrukturne građevine visine do 2, 5 m i površine do 10 m<sup>2</sup>.

(3) Parkovne površine u sklopu centra naselja trebaju biti i u funkciji slobodnih površina škole i dječjeg vrtića, te se na njima mogu urediti dodatni didaktički i edukativni sadržaji namijenjeni djeci.

(4) Za uređenje javnog parka u sklopu zaštićenog područja oko kapelice Sv. Mihovila potrebna je suglasnost Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.

(5) Na površini javnog parka je dozvoljeno uređenje pješačkih putova i kolno-pješačkih pristupa u funkciji parka i kontaktnih prostora sukladno članku 44. ovih odredbi, a osim definiranih mogu se iznimno predvidjeti drugi sadržaji i namjene.

### Članak 74.

(1) Zaštitne zelene površine (Z) na rubnim dijelovima uz izgrađene zone naselja i duž pojaseva prometnih koridora se mogu urediti kao javne zelene površine. U tom slučaju se uređenje površina uz izgrađene zone naselja izvodi prema odredbama članka 73.

(2) Pojasevi zelenila duž prometnih koridora se uređuju sadnjom zelenila, uglavnom drvoreda, koje kao tampon prema ostalim namjenama ima oblikovnu i sanitarno zaštitnu funkciju. Zbog utjecaja s prometnica (buka, ispušni plinovi, prometni udesi) tu se ne predviđaju prostori za rekreaciju i boravak.

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

### Članak 75.

(1) Građevine i površine na koje se odnose mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i

ambijentalnih vrijednosti prikazane su kartografskim prikazom broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina".

(2) U obuhvatu plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.

#### **Članak 76.**

(1) Na prostoru u obuhvatu plana su kao kulturno dobro zaštićene slijedeće građevine i graditeljske cjeline:

##### **Sakralne građevine:**

- kapela Sv. Mihovila
- župna crkva Krista Kralja

##### **Memorijalno područje:**

- širi prostor oko kapele Sv. Mihovila

##### **Etnološke građevine visoke vrijednosti:**

Mihotići:

- "Žaničini", Put Perinovo 18,

##### **Evidentirani etnografski lokaliteti:**

Mihotići:

- "Guć", 43.istarske divizije 56
- "Cepovi", Put Perinovo 5
- "Kinkelini", Slavići
- "Tončevi", Ulica Dušana Mavra

Frančiči:

- "Muškato", 43.istarske divizije 91

Frlanija:

- "Andračevo" - zgrada šumarije

Trtni:

- "Peretovi", Trtni 27
- "Katičini", Trtni 35

(2) Ovim planom, kao građevine ambijentalne vrijednosti, također se štite zgrada željezničkog kolodvora, stare škole i objekt na adresi Kastavska cesta 28.

#### **Članak 77.**

(1) Zaštitu građevina i graditeljskih cjelina koje predstavljaju kulturno dobro potrebno je provoditi sukladno odredbama posebnog propisa o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2) Za izvođenje bilo kakvog zahvata na zaštićenoj građevini ili graditeljskoj cjelini ili na njima kontaktnom prostoru, potrebno je ishoditi suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci, koja će odrediti posebne uvjete zaštite.

(3) Jezgre starih manjih naselja: Frančiči, Mihotići, Slavići, Perinovo, Trtni, Osojnaki, Radetići, "Stari Grad" - Matulji, Popovići i Frlanija, štite se kao ambijentalne cjeline posebnim uvjetima rekonstrukcije određenim člankom 34. ovih Odredbi za provođenje plana.

#### **Članak 78.**

Memorijalno područje oko kapelice Sv. Mihovila se štiti kao mjesto održavanja Istarskog tabora i ujedno kao širi okolni prostor sa slobodnim vizurama na kapelu na vrhu brežuljka. Uređenje ovog prostora radi

obilježavanja memorijalnog područja treba biti pažljivo, nepretenciozno u cijelosti podređeno postojećem krajobrazu.

#### Članak 79.

(1) Ambijentalne vrijednosti prostora u cjelini se štite uklapanjem većih cjelina prirodnog i kultiviranog krajobraza u površine zaštitnog zelenila i poljoprivredne površine, koje prožimaju izgrađene strukture. Posebno se štite vrtače s terasastim lijehama i podzidima, zabranom preoblikovanja terena i rušenja podzida.

(2) Uvjeti zaštite ambijentalnih cjelina i građevina užeg centra - gradske jezgre Matulja detaljnije se definiraju uvjetima gradnje u gusto građenim jezgrama (S-5).

### 8. POSTUPANJE S OTPADOM

#### Članak 80.

(1) Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi posebnih propisa o održivom gospodarenju otpadom.

(2) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a priskuplja ga ovlaštena pravna osoba. ~~Postojeće sanitarno odlagalište komunalnog otpada Osojnica koristi se do uključivanja u županijski sustav gospodarenja otpadom, određivanjem lokacije i uređenja centralne zone za gospodarenje otpadom.~~ Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se programom zaštite okoliša koji donosi općinsko vijeće.

(3) Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

(4) Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

#### Članak 81.

(1) Proizvođač otpada dužan je na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

(2) Komunalni otpad, odnosno otpad iz kućanstava i otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, a koji nastaje u gospodarstvu, ustanovama i uslužnim djelatnostima, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim sakupljalištima koja se uređuju na javnim površinama s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

(3) U gušće građenim dijelovima naselja postavljaju se i spremnici koji omogućuju separirano skupljanje otpada po svojstvima (papir, staklo, plastika, limena ambalaža).

(4) Kako bi se spriječilo nekontrolirano odlaganje krupnog otpada preporuča se njegovo periodično prikupljanje u posebne veće spremnike ili organizirati skupljačko mjesto na koje bi korisnici sami odvozili takav otpad.

(5) Prilikom postupanja s komunalnim otpadom mora se iz njega izdvojiti opasni otpad i s njim postupati sukladno s odredbama Zakona o otpadu.

#### Članak 82.

(1) Otpad koji nastaje u poslovnim sadržajima u okviru poslovnih zona (industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume), do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u okviru svog prostora.

(2) Proizvođač otpada može privremeno skladištiti otpad unutar poslovnog prostora, izuzev građevnog otpada i otpadnih vozila.

(3) Iznimno se sakupljališta za odvojeno skupljanje otpada, za više manjih korisnika, mogu postaviti na javnim površinama u okviru poslovne zone, uz odobrenje nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave.

#### Članak 83.

(1) Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obvezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

(2) Neopasni otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti mora se odvojeno skupljati i skladištiti.

(3) Industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume moraju se posebno skupljati, označavati i u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati.

(4) Proizvođač opasnog otpada i industrijskoga, ambalažnoga, građevnoga, električkog i elektroničkog otpada, otpadnih vozila i otpadnih guma koji sam nije osigurao postupanje s otpadom, dužan je Burzi otpada pri Hrvatskoj gospodarskoj komori prijavljivati podatke o količinama i vrstama otpada, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

(5) U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada, a otpadom onečišćene površine treba sanirati. Sanacija se provodi temeljem plana sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta, kojeg donosi općinsko vijeće.

### 9. MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 84.

(1) Planske mjere koje uključuju ograničenja gospodarskih djelatnosti, niže gustoće izgrađenosti i naseljenosti, izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda i za zbrinjavanje otpada, izgradnju i dopunu prometne mreže te očuvanje i njegu šumskih i drugih zelenih površina, su određene na način da se, uz primjenu propisanih mjera, očuva postojeća kvaliteta okoliša. Zaštita okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima o zaštiti okoliša, ~~o~~-zaštiti od buke, ~~o~~-zaštiti zraka, ~~o~~-održivom gospodarenju otpadom i drugih.

(2) Kao vrlo važan čimbenik zaštite okoliša na prostoru naselja Matulji uspostavljaju se i čuvaju zaštitne i javne zelene površine, posebno uz izgrađene dijelove naselja i duž pojaseva prometnih koridora, te zelenilo na građevnim česticama. Sanitarno zaštitna funkcija zelenila uključuje zaštitu od buke, od zagađenja zraka, zaštitu tla i regulaciju mikroklima (vjetar, insolacija i drugo).

(3) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nisu dozvoljene gospodarske namjene čije djelatnosti i tehnologije mogu štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš. U tehnološkom procesu koristiti samo čiste energente.

(4) Onečišćenja okoliša čiji su izvor postojeće proizvodne i obrtničke djelatnosti je potrebno rekonstrukcijom tehnološkog procesa i /ili primjenom odgovarajućih mjera zaštite, svesti na dopuštene razine.

(5) Promet je osnovni izvor buke i onečišćenja zraka u obuhvatu plana. Gradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih prometnica, režimom prometa, organizacijom javnog prometa (cestovnog i željezničkog) i uređenjem parkirališta i garaža, postići veću protočnost prometa i smanjenje intenziteta prometa u naselju.

(6) Nepovoljni utjecaj na okoliš s prometnih tokova potrebno je primjenom mjera zaštite, svesti na najmanju moguću razinu.

## **Zaštita tla**

### **Članak 85.**

(1) Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (vrtače i rasjedi), što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici, a prema Geotehničkom zoniranju područja obuhvata plana prikazanom na kartografskom prilogu "Geološka građa i geotehničke značajke".

(2) Zaštitu tla treba posredno provoditi zaštitom šumskih površina u sklopu zaštitnih zelenih površina, za koje je potrebno izraditi program gospodarenja s ograničenjem čistih sječa i primjenom stabilimične selektivne sječe kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji.

(3) Korištenje površina poljoprivrednog tla treba biti isključivo u sklopu definirane namjene (vrtovi, voćnjaci i vinogradi). Dopuštena je postava staklenika i plastenika isključivo korištenjem prirodnog tla.

(4) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

## **Zaštita zraka**

### **Članak 86.**

(1) Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama posebnih propisa o zaštiti zraka.

(2) Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza - cilj očuvanja prve kategorije kakvoće zraka.

(3) Kontinuirano pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a u temeljem osnovane sumnje u prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

(4) Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka utvrditi mjere zaštite i poboljšanja kakvoće zraka primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je posebnim propisom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.

(5) Stacionarni izvori (tehnoški procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih posebnim propisom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak.

(6) Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku njegovu promjenu - rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik,
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

(7) Mjere zaštite zraka uključuju i:



-održavanje i uređivanje zaštitnih zelenih i ostalih površina, i to posebno u zaštitnim pojasevima državnih cesta (autoceste i brze ceste) i između zona poslovne namjene i stambene namjene,  
-realizaciju planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,  
-odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija,  
-poticanje korištenja čistih energenata, posebno plina; u prvoj fazi ukapljenog naftnog plina, a nakon realizacije magistralnog plinovoda i prirodnog plina (gradnjom lokalne opskrbe mreže).

## Zaštita voda

### Članak 87.

- (1) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta voda.
- (2) Unutar obuhvata plana nema registriranih vodotoka koji su u sustavu upravljanja Hrvatskih voda.

## Zaštita od buke

### Članak 88.

- (1) Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama posebnih propisa o zaštiti od buke.
- (2) Za prostor u obuhvatu plana izvršiti mjerenja i izraditi kartu buke, te akcijski plan s prikazom mjera za provođenje smanjenja buke na dopuštene razine.
- (3) Najveće dopuštena razina buke za pojedine namjene u planu utvrđuje se svrstavanjem u slijedeće zone prema posebnom propisu o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Zona	Namjena prostora	Namjena površina prema Planu
1	bolničke zone, oporavilišta, zone odmora i rekreacije, kulturno-povijesni lokaliteti i veliki parkovi	društvena namjena - zaštićeno područje oko Sv. Mihovila i park
2	stambena gradska područja, ostala naselja, turističke zone i kampovi, zone odgojno-obrazovnih institucija	zone stambene namjene, izuzev površina u točki 4 škola i dječji vrtić, ostale društvene namjene
3	poslovno stambena zona s objektima javne namjene izvan gradskog središta, dječja igrališta	zone mješovite poslovno-stambene namjene
4	poslovno stambena zona s objektima javne namjene unutar gradskog središta, zone uzduž autoputova i glavnih gradskih prometnica	sve namjene u sklopu granice postojećeg i novog centra Matulja, poslovne namjene i postojeće stambene namjene u koridorima autoceste i brze ceste
5	industrijska, skladišna i servisna područja	poslovna zona (K2) - dio izdvojene radne zoneK2

- (4) Za nove građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.
- (5) U sklopu zona stambene namjene ne dopustiti lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke.

(6) Za pojedine postojeće izvore buke - \_gospodarske sadržaje, za koje se utvrdi da su izvor nedopuštene razine buke u pojedinoj zoni (posebno stambene namjene), rekonstrukcijom tehnološkog procesa – zamjenom tehnologije, boljom zvučnom izolacijom, ugradnjom bukobrana ili na drugi primjereni način ~~i sl.~~, dovesti emisiju buke na dopuštenu razinu ili dislocirati.

(7) Provoditi planom određenu prenamjenu prostora, posebno u sklopu zone K4.

(8) Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve.

(9) Zbog smanjenja buke s prometnica provoditi slijedeće mjere zaštite:

- u cilju smanjenja buke osigurati veću protočnost prometa i smanjenje intenziteta prometa, planiranom rekonstrukcijom i dogradnjom prometne mreže i uređenjem izdvojenih parkirališta,
- uz autocestu i brzu cestu uređivati pojaseve zaštitnog zelenila, na kontaktu s površinama naselja uspostaviti sustav mjerenja razine buke i na mjestima prekoračenja definirati mjere zaštite od buke na temelju rezultata mjerenja, akcijskog plana i projektne dokumentacije kako bi se odabrala adekvatna mjera zaštite ,
- postavu panoa za zaštitu od buke predvidjeti i uz magistralnu željezničku prugu na kontaktu s površinama naselja, posebno prilikom rekonstrukcije magistralne željezničke pruge (gradnje drugog kolosijeka).

## Mjere zaštite od požara

### Članak 89.

Za zaštitu od požara se na području obuhvata ovog plana primjenjuju slijedeće mjere:

1. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova , meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (Narodne novine br. 29/13 i 87/15).

2. Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (Narodne novine br. 29/13 i 87/15).

3. Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Matulji.

4. Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (Narodne novine, br. 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

5. Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica i rekonstrukcije postojećih , obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (Narodne novine, br. 35/94, 55/94 i 142/03).

6. Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (Narodne novine, br. 8/06).

~~7. Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostataka domaćih propisa, primijeniti austrijske~~

[smjernice TRVB-N 106.](#)

[8.7.](#) Temeljem čl. 28. st. 2. Zakona o zaštiti od požara (Narodne novine br. 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

## Mjere zaštite i spašavanja

### Članak 90.

(1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem, kao i rekonstrukcijom postojećih građevina.

(2) Na temelju raspoloživih podataka, prostor u obuhvatu plana ima slijedeće maksimalne očekivane intenzitete seizmičnosti:

- $I_0 = 70$  MCS (Seizmološka karta iz 1982.);
- $I_0 = 60$  MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 50 g.);
- $I_0 = 70$  MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 100 g.);
- $I_0 = 7-80$  MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 200 g.);
- $I_0 = 80$  MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 500 g.).

(3) Do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama.

(4) Maksimalni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina uz 63 % vjerojatnosti, za ovo područje je 7 i 8° MSK- 64 ljestvice. 500 godina je propisano povratno razdoblje potresa u Eurokodu 8 kao i u kod nas važećem pravilniku.

(5) Za značajnije građevine (veće građevine društvene namjene, sportska dvorana) vrše se dodatna istraživanja radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara.

### Članak 91.

(1) Najugroženija krupna infrastruktura, bilo prirodnom ili tehničko tehnološkim ugrozom uključuje:

- autoceste:
  - dio autoceste Trst – Ljubljana – Rupa – Rijeka - Senj - Zadar – Split, od čvora Matulji do čvora Trinajstići
  - dio autoceste čvor Matulji - tunel Učka
- dio postojeće jednokolosječne željezničke pruga za međunarodni promet Rijeka – Šapjane – Državna granica (Ilirska Bistrica) oznake M203 koja se planira za rekonstrukciju dogradnjom drugog kolosijeka unutar koridora određenog u kartografskom prikazu plana br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
- postojeća trafostanica 110 kV (IS)
- postojeće vodospreme (V)
- transportni vodoopskrbni cjevovod
- glavni kolektori javnog sustava sanitarne odvodnje
- glavni plinovodi
- 110 kV dalekovodi
- 20 kV dalekovodi

(2) Neke od djelatnosti na području gospodarske – poslovne namjene K2 potencijalno mogu predstavljati izvor tehničko tehnoloških nesreća. Mogući izvori tehničko tehnoloških nesreća u gospodarskim objektima prikazani su na kartografskom prikazu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

(3) Urbanističke mjere zaštite koje se predviđaju sukladno ugrozama su:

- U sklopu gospodarskih – poslovnih zona u naselju nisu dozvoljeni sadržaji koji mogu biti izvor tehničko tehnoloških nesreća.
- Gospodarski - poslovni sadržaji u izdvojenoj zoni poslovne namjene (K2) koji potencijalno mogu biti izvori tehničko tehnoloških nesreća udaljeni su od stambenih područja naselja najmanje 30 m i odijeljeni zelenim pojasom, javnom prometnom površinom, parkiralištem ili sl.
- Proizvodne građevine koje potencijalno mogu biti izvori tehničko tehnoloških nesreća, kao i vanjski prostori na kojima će se odvijati djelatnosti udaljeni su od stambenih područja naselja najmanje 50 m.
- Za krupnu infrastrukturu su planom određeni zaštitni koridori.
- U fazi projektiranja željezničke infrastrukture potrebno je predvidjeti zahvate kojima se izravno se utječe na smanjenje broja nesreća na željezničko-cestovnim prijelazima i pješačkim prijelazima preko pruge, odnosno broja nesreća s ljudskim žrtvama koje su uzrokovane vozilom u pokretu. Pri tome se za rješavanje križanja željezničke pruge s drugim prometnicama u pravilu predviđaju tehnička rješenja denivelacija ili svođenja svih postojećih željezničko-cestovnih i pješačkih prijelaza preko pruge a na stajalištima / kolodvorima izgraditi perone s pothodnicima.
- Primjenom potrebnih sigurnosnih mjera tijekom odvijanja prometa (u skladu s posebnim propisom o prijevozu opasnih tvari potrebno je smanjiti vjerojatnost nastanka izvanrednih akcidentnih situacije kod prijevoza i skladištenja opasnih tvari autocestom, drugim prometnicama i željezničkom prugom.
- Za slučaj nastanka akcidenta prilikom prijevoza i/ili skladištenja opasnih tvari, potrebno je izraditi plan intervencija kako bi se primjenom propisanih postupaka i pravovremenom intervencijom, negativni utjecaji spriječili ili značajno umanjili, te kako bi se smanjio rizik od onečišćenja zraka, tla i voda, a eventualne posljedice svele na najmanju moguću mjeru.

#### Članak 92.

- (1) Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se uvjetima rekonstrukcije postojećih i gradnje novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina u novim dijelovima naselja, izgradnjom prometne mreže i alternativnih pristupa pojedinim zonama.
- (2) Kod gradnje i uređenja skloništa potrebno je postupiti sukladno odredbama posebnog propisa
- (3) Dozvoljava se uređenje skloništa kao dvonamjenskog.
- (4) Lokacija i karakteristike pojedinog skloništa utvrđuju se uz smjernice i suglasnost nadležnog tijela uprave.

#### Članak 93.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama posebnog propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

### 8. MJERE PROVEDBE PLANA

#### Članak 94.

- (1) Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama, u cjelokupnom tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.
- (2) Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica, komunalne infrastrukture i elektroničke komunikacijske mreže, mora se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.
- (3) Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

(4) Dozvoljava se usklađenje zahvata infrastrukture izvan građevinskog područja prema optimalnom tehničkom rješenju prometne (prometnice i željeznička pruga) i druge infrastrukture, kada to ne remeti provedbu Plana.

#### Članak 95.

(1) Za sve postojeće građevine dopuštena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima i opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, i to:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova građevina u postojećim gabaritima,
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture i rekonstrukcija instalacija,
- za stambene građevine dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica, stubište), ili dogradnja do 20 m<sup>2</sup> netto korisne površine
- sanacija terena postojeće građevne čestice (potporni zidovi i ograde).

(2) Postojeće stambene građevine u sklopu mješovite namjene (M) i poslovne namjene (K) mogu se rekonstruirati prema uvjetima za stambene - obiteljske građevine, uz zadržavanje postojeće građevne čestice.

(3) Postojeće pomoćne i manje poslovne građevine je dozvoljeno rekonstruirati u postojećim gabaritima, uz moguću prenamjenu pomoćnih u građevine poslovne namjene, i u slučaju kad su smještene na čestici osnovne građevine izvan gradivog dijela i na samostalnoj čestici gdje se dozvoljava povećanje visine do najviše 3,0 m.

#### Članak 96.

(1) Postojeće građevine gospodarske - poslovne i proizvodne namjene u sklopu površine trgovačkih i uslužnih, javnih i društvenih sadržaja i sl. – novi centar naselja (K3-3) i površine trgovačkih, ugostiteljskih i uslužnih sadržaja, radionice tihog i čistog obrta i sl. (K3-2) mogu se, do privođenja planskoj namjeni rekonstruirati unutar postojeće građevne čestice s povećanjem postojećih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) za 5 %.

(2) U sklopu površine trgovačkih, ugostiteljskih i uslužnih, javnih i društvenih sadržaja i sl. – novi centar naselja (K3-3) građevne čestice tvornice "Tibo" dopušta se izgradnja montažnih nadstrešnica do 10% površine građevne čestice, vezanih na čvrsti objekt.

#### Članak 97.

Sve rekonstrukcije unutar infrastrukturnog koridora i zaštitnog pojasa moraju zadovoljiti i posebne uvjete nadležnih tijela.

#### Članak 98.

(1) Dio površine koridora planiranog za izgradnju prometnice, koji nije uključen u građevnu česticu izgrađene prometnice, dozvoljeno je priključiti kontaktnim građevnim česticama druge namjene.

(2) Dio građevne čestice postojeće prometnice koji prema odluci Općine Matulji a temeljem idejnog prometnog rješenja prestaje biti u funkciji prometa, dozvoljeno je priključiti kontaktnim građevnim česticama druge namjene.

#### Članak 9899.

Za građevine poslovne i javne namjene visina na mjestu kolnog ulaza u podrumsku etažu građevine može iznositi najviše 3 m više od najveće dopuštene visine građevine, a širina kolnog ulaza u podrumsku etažu građevine može iznositi do 6 m.

#### Članak ~~99~~100.

Donošenjem III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Matulja ne primjenjuje se Detaljni plan uređenja centra Matulja (SN PGŽ 07/01, 20/09), 7. stambene zone „Puhari“ (SN PGŽ 33/06), koji se stavlja izvan snage u posebnom postupku.

### III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak ~~100~~101.

(1) Ova III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Matulja izrađena je u četiri izvornika koji su ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Matulji i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Matulji i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.

(2) Po jedan izvornik čuva se u:

- Ministarstvu ~~graditeljstva i prostornoga uređenja~~, graditeljstva i državne imovine,
- Javnoj ustanovi Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije,
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Opatija,
- Pismohrani Općine Matulji.

#### Članak ~~101~~102.

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

## B. GRAFIČKI DIO PLANA

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:5 000/1:2 000
2.	<i>PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</i>	
2.a.	PROMETNA I ULIČNA MREŽA	1:5 000
2.b.	ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I ELEKTROOPSKRBNA MREŽA	1:5 000
2.c.	VODOOPSKRBA	1:5 000
2.d.	ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:5 000
2.e.	PLINOOPSKRBA	1:5 000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:5 000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:5 000/1:2 000