

## VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST

### 1.1. Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja „Grubići–Ćuskijaš–Vrulja“ obuhvaćena su tri zaseoka koja su se već donekle integrirala, a svakako će se to dogoditi realizacijom planskih postavki. U tom smislu je planirana centralna („glavna“) prometnica koja se pruža od krajnjeg sjeverozapadnog kraja obuhvata, spušta se do istočnog kraja, odnosno na morsku obalu, paralelno sa istom dolazi do južnog dijela prostora obuhvata kojeg siječe na prosječnoj udaljenosti od oko 120m od južne granice obuhvata plana, te potom izlazi van obuhvata plana u više smjerova. U središnjem dijelu obuhvata plana (zapadno od prometnice uz obalu) se nalazi više pristupnih prometnica povezanih međusobno, kao i sa spomenutom „glavnom“ prometnicom. Sve planirane prometnice i pojedini kolni pristupi omogućuju pristup do svih građevinskih čestica, odnosno drugih planiranih sadržaja.

Planirana urbana matrica naselja se prilagodila izgrađenom stanju na terenu. Osnovna prometna mreža koliko god je bilo moguće se uskladila sa postojećim putovima, na način da su pri njenom dimenzioniranju korišteni minimalno potrebne tehničke karakteristike koje omogućuju sigurnije i kvalitetnije korištenje iste. Planirana širina kolne trake „glavne“ prometnice iznosi 5,5 m, a ostalih prometnica 5,0 m, odnosno 3,5 m. Kolni pristupi do pojedinih građevinskih čestica iznose minimalno 3,5 m. Gdje je bilo moguće uz prometnice su planirani nogostupi minimalne širine 1,5 m, a uz prometnicu uz obalu umjesto nogostupa je planirana pješačka staza (šetnica) širine 3,5 m, odvojena od prometnice koridorom zelenila širine 3,0 m. Uz „glavnu“ prometnicu (dio uz obalu) su planirana javna parkirališta sa 71 parkirališnih mjesta.

Centralno u odnosu na obalni potez obuhvaćen planom je planirana zona mješovite izgradnje u kojoj je moguća realizacija sadržaja koji će zadovoljiti potrebe stanovanja planiranog u ostalim dijelovima naselja. To znači mogućnost realizacije trgovačkih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja, kao i manjih poslovnih sadržaja. Nasuprot ovoj zoni, a uz „glavnu“ prometnicu planiran je manji trg, više kao proširenje šetnice, na kojem će se moći okupljati stanovnici naselja, korisnici poslovnih prostora u mješovitoj zoni, šetači i kupači. Uz trg je planiran koridor zelenila sa zaštitnim zelenilom koje će biti ujedno i ukrasnog karaktera. Sjeverno od trga je planirana manja zona dječjeg igrališta koju će koristiti djeca korisnika svih sadržaja koja se nalaze u okolici trga.

Zapadno od mješovite zone je planirana mala zona sa sportskim sadržajem. U njoj će se ostvariti minimalni sportski program potreban naselju, a moguće u vidu realizacije košarkaškog ili malonogometnog igrališta. Izgrađeni sportski sadržaj će se okružiti zaštitnim zelenilom.

Obala će ostati maksimalno u prirodnom stanju sa minimalnim intervencijama u smislu uređenja plaža i privezišta. Plaže i privezišta će se urediti prirodnim materijalima (pijesak, kamen, drvo...), što će zajedno sa autohtonim zelenilom doprinijeti očuvanju izvornog izgleda okoliša.

Najveći dio obuhvata čini prostor za stambenu izgradnju. To je prostor namijenjen izgradnji stambenih građevina, kao i uređenju građevinskih čestica istih. Parkiranje potrebnog broja vozila korisnika se mora omogućiti na vlastitim građevinskim česticama.

Uređenje građevinskih čestica mora biti u skladu sa tradicijom kraja, a pogotovo se treba obilato vršiti ozelenjavanje istih.

Zelenilo u naselju dijelimo na ono unutar građevnih čestica sa stambenim građevinama, te javne zelene površine. Zelenilo mora biti u principu autohtonog karaktera i otporno na lokalne klimatske uvjete (obvezno u dijelu između građevinskog i regulacijskog pravca). Na javnim zelenim površinama obvezatna je sadnja stabala i grmolikog raslinja koje će imati zaštitnu ulogu, a u smislu zaštite od utjecaja automobilskog prometa, zaštitu automobila na parkiralištima (sjena pod drvećem), zaštite ljudi i planiranih sadržaja od sunca i puhanja bure i sl...

Planirane javne zelene površine će imati zaštitnu i estetsku ulogu. Zelene površine uz trg moraju se urediti na višem estetskom nivou (parkovno).

Uz pješačke površine (šetnicu) i površinu trga, po obodu zelenih površina, predviđa se postava urbane opreme poput klupa, koševa za smeće i druge.

Osim spomenutih zelenih površina u naselju su planirani i zaštitni zeleni koridori sa obje strane bujičnih vodotoka – jaruga. U njima nije dozvoljena bilo kakva izgradnja ili drugi sadržaji osim onih koji se odnose na građenje vodnih građevina, tehničko i gospodarsko održavanje vodotoka, zaštitnih i regulacijskih građevina i provođenje mjera zaštite od štetnog djelovanja voda. Odabir raslinja u njima ne smije umanjiti funkcionalnost vodotoka.

### 1.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

- S - stambena namjena** – zona izgradnje stambenih građevina; u zoni je već izgrađeno 140 stambenih građevina, a planira se izgradnja još oko 360 građevina pa bi njihov ukupni broj bio oko 500; uz stanovanje se mogu graditi gospodarske građevine u funkciji stanovanja (garaže, spremišta i sl.)
- M- mješovita namjena** – zona izgradnje poslovnih građevina i sadržaja trgovačkih (manje trgovine dnevne opskrbe, trafike, trgovine artikala za kupanje i suvenira), ugostiteljskih (kafići, manji restorani, konobe i sl., ) i ostalih uslužnih i poslovnih (agencije, isl.)
- R2- rekreacija** – zona manjeg sportskog sadržaja poput igrališta za košarku ili mali nogomet okruženog zaštitnim zelenilom
- R3- kupališta** – dijelovi morske obale namijenjeni kupanju; predviđa se minimalno uređenje prirodnog okoliša sa ciljem boljeg i lakšeg korištenja istog
- R4- dječje igralište** – zona zelenila uz morsku obalu i trg opremljena igračkama za djecu; zelenilo mora biti zaštitnog karaktera, sa estetskim kvalitetama

- **kolne površine** – prometnice sa parkiralištima
- **pješačke površine** – nogostupi uz kolne i parkirališne površine i šetnica uz morskou obalu odnosno „glavnu“ prometnicu
- **trg** – manje okupljalište u vidu proširenja središnjeg dijela šetnice, te nasuprot zone mješovite namjene; zelenilo koje ga okružuje mora biti ukrasno, ali i sa zaštitnim karakteristikama
- **Z i Z1 - zaštitno zelenilo i ukrasno zelenilo** - planirano uz kolne i pješačke površine kao zaštitno i uz trg, odnosno na pojedinim vrjednijim pješačkim i drugim površinama (uz zonu rekreacije, dječjeg igrališta i sl.) kao ukrasno

### 1.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

- stambena namjena (S) (izgrađeni dio+planirano)	(250.329+79.623)	329.952 m <sup>2</sup>
- mješovita namjena (M)		3.649 m <sup>2</sup>
- trg		626 m <sup>2</sup>
- pješačke površine (nogostup+riva)	(7.324+1.012)	8.336 m <sup>2</sup>
- kolne površine (prometnice i parkirališta)	(46.701+938)	47.639m <sup>2</sup>
- rekreacija (R2)		1.548 m <sup>2</sup>
- kupališta (R3)		8.722 m <sup>2</sup>
- dječje igralište (R4)		1.163 m <sup>2</sup>
- javne zelene površine (zaštitno i ukrasno)	(11.856+2.027)	13.883 m <sup>2</sup>
- vodotok (vodotok i zaštitni koridor)	(4.861+9.654)	14.515 m <sup>2</sup>
- trafostanice (TS)		133 m <sup>2</sup>

---

- **UKUPNO** ( površina obuhvata) **430.166 m<sup>2</sup>**

- broj građevina stambene namjene – izgrađene (S) **140**

- mogući broj građevina stambene namjene – neizgrađene (S) **360**

- broj trafostanica	2
- broj javnih parkirališnih mjesta	73

#### **1.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

##### **1.4.1. Uvjeti i način gradnje**

Sve građevine moraju se planirati, urediti i izvesti u skladu sa odredbama plana, na način da kvalitetom izvedbe zadovoljavaju zakonom određene kriterije u graditeljskom smislu, potom u sigurnosnom smislu sa dobrom protupožarnom zaštitom, također i dobrom zaštitom okoliša. Isto vrijedi i za realizaciju ostalih urbanih elemenata, u prvom redu infrastrukture, prometnih i parkirališnih površina, zelenih i drugih planiranih površina, koji se i nakon izvedbe moraju kvalitetno održavati.

Građevine se mogu smještati samo u okviru planirane zone izgradnje, te maksimalne bruto površine izgrađenosti kako je definirano u Odredbama za provođenje ovog plana. Maksimalna površina izgrađenosti građevinske čestice je također definirana u Odredbama ovog plana, a predstavlja odnos izgrađene površine građevina ili više njih na čestici (zemljište pod građevinom) i ukupne površine čestice. Zemljištem pod građevinom (zgradom) se smatra površina najvećeg poda (etaže) građevine uključivo površine lođe, balkona i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se obračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde. Građevinska (bruto) površina građevine (zgrade) je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) prema gore navedenoj definiciji. Dijelom građevine (zgrade) se ne smatraju kolne i pješačke komunikacije i manipulativne površine, moguće podzemne građevine ispod razine uređenog okolnog terena (cisterne, spremnici i sl.), kao druge manje strukture kojim se uređuje okoliš.

Sve planirane građevine mogu se graditi u čvrstoj ili montažnoj gradnji i moraju biti dobrih hidroizolacijskih i termoizolacijskih svojstava. Kvaliteta gradnje mora biti dokazana svim potrebnim dokumentima i atestima koje propisuje zakon. Materijal od kojeg se građevina gradi mora se upotrijebiti na pravilan način u skladu sa visokim standardima struke. Izbor materijala, način gradnje i zaštita građevine mora biti u skladu sa njenom funkcijom.

Arhitektonski izraz građevina mora imati izvorište u tradicionalnoj arhitekturi. To znači da se pojedini arhitektonski detalji (strehe, nagib krova, detalji pročelja i sl.) na građevinama oblikuju na način kako se to radilo na autohtonim građevinama ovog kraja, odnosno da takvi detalji budu inspiracija prilikom kreiranja nove arhitekture. To ne znači doslovno kopiranje tradicionalnih građevinskih i arhitektonskih elemenata, već njihova primjena u sklopu suvremenog izraza građevine u cjelini. U tom smislu i krovništa mogu biti kosa i ravna, otvori na građevini (prozori i vrata) širih dimenzija od tradicionalnih (staklene stijene), kameni zidovi građevine reducirani ili se kamen može koristiti samo za pojedine detalje i sl..

Boje pročelja se preporučaju svijetle i pastelne boje, a zavisno od načina gradnje preporučaju se naglasiti određeni arhitektonski detalji (npr. ulazni dio, otvori, istake i sl.), a

sve sa ciljem stvaranja umjerene arhitektonske živahnosti pojedinih građevina i zone u cjelini.

Površine unutar građevinskih čestica se mogu obraditi prema namjeni, a preporuča se obrada asfaltom i perforiranim betonskim opločnicima parkirališnih i kolnih površina, odnosno kamenom i betonskim opločnicima pješačkih površina.

Javne pješačke površine se trebaju urediti sa kvalitetnim materijalom poput kamena ili dobro izabranih i dizajniranih betonskih opločnika, a nogostupi uz parkirališta i kolne površine mogu biti asfaltirani.

U dijelu pješačkih površina gdje vozila pristupaju parkirališnim površinama, iste moraju biti izvedene na način da mogu zadovoljiti adekvatno osovinsko opterećenje vozila. Isto vrijedi i za pješačke površine unutar građevinskih čestica ukoliko je preko njih omogućen kolni promet (moguće i protupožarni promet).

Sve površine uz pješačke površine i oko trgova moraju biti opremljene potrebnom urbanom opremom poput klupa, koševa za smeće, igračke za igru djece sl..

Sve pješačke površine moraju biti opremljene betonskim rubnjacima (kamenim uz moguće kameno popločanje i betonskim na ostalim površinama).

Svi materijali moraju biti kvalitetni, otporni na atmosferske utjecaje (vlaga, velike razlike u temperaturama i sl.) i pravilno ugrađeni, sa visokom estetskom razinom uređenja.

Kolne površine također moraju biti opremljene rubnjacima, ali većih dimenzija nego što su oni na pješačkim površinama. Kolne površine će se asfaltirati i moraju biti opremljene potrebnom prometnom signalizacijom. Parkirališne površine se mogu izvesti i sa perforiranim betonskim opločnicima.

Pješačke i kolne površine će se projektirati i izvesti tako da imaju potrebne poprečne nagibe radi odvodnje.

Na pješačkim i kolnim površinama ne smije biti nikakvih denivelacija (nepotrebnih stuba i sl.). Ukoliko denivelacije nije moguće izbjeći uz iste treba predvidjeti rampe max. nagiba 8,3° radi lakše komunikacije invalidnih osoba, roditelja sa kolicima i sl.. Isto treba predvidjeti na ulazima u građevine sa poslovnim prostorom. Također gdje je potrebno običan rubnjak treba zamijeniti kosim.

Planirani manji trg je smješten između „glavne“ prometnice i morske obale. Mora biti izgrađen od čvrstog materijala poput kamenih ploča ili betonskih opločnika). Kamen mora biti kvalitetan i otporan na atmosferske utjecaje (vlaga, velike razlike u temperaturama i sl.).

Sve površine u sklopu i oko trga mogu biti opremljene potrebnom urbanom opremom poput klupa, koševa za smeće, sl.. Odabir urbane opreme, količina i način njena postavljanja će se odrediti projektom izgradnje i uređenja trga.

Uređenje dijela morske obale za kupanje ne smije biti velikog obima, kako bi se zadržao što prirodniji izgled iste. U tom smislu treba koristiti prirodne materijale poput pijeska, kamena i drva, a izgradnja pojedinih manjih objekata mora po mogućnosti biti montažna (npr. mulić za ulazak u more i plato za sunčanje od drva...). Isto vrijedi i za

izgradnju privezišta, koja se moraju skladno uklopiti u okoliš koristeći prirodne zaklone. Ne smiju se graditi privezi velikih dužina i na otvorenom moru.

U dijelu morske obale planirana je i manja zona zelenila na kojoj će se urediti dječje igralište. Unutar zone će se postaviti igračke za igru djece, klupe i druga urbana oprema, te posaditi raslinje ukrasnog i zaštitnog karaktera. Zelenilo mora čuvati integritet igrališnih površina od utjecaja sadržaja sa okolnih prostora (npr. spriječiti mogući izlaz djece na cestu...), ali ujedno ne smije biti opasno za djecu (bodlje, niske grane i sl.). Igračke moraju biti od prirodnih materijala, a u tom smislu drvo je najpogodnije.

Planirana rekreacijska zona može sadržavati malo sportsko igralište (za košarku i mali nogomet) okruženo zaštitnim zelenilom koje također ne smije biti opasno za korisnike zone. Površina igrališta mora biti čvrsta i sa potrebnim nagibom za odvodnju oborinskih voda. U tom smislu je pogodan asfalt ili sličan materijal (npr. tartan...).

U sklopu zelenih površina građevinskih čestica, a uz regulacijski pravac istih potrebno je predvidjeti mjesta za kontejnere otpada. Ova mjesta moraju biti lako dostupna vozilima za odvoz otpada, i izgrađena na način i sa materijalima koji omogućuju njihovo lako čišćenje i održavanje. Zelenilo oko njih mora ih maksimalno zaklanjati.

Zelenilom će se također zakloniti infrastrukturni objekti poput trafostanica, i sl. na način da budu što manje uočljivi sa kolnih i pješačkih površina. Izbor vrste zelenila oko njih će ovisiti o sadržaju objekta, ali u pravilu ono mora biti gusto i neprohodno kako bi spriječilo pristup objektu.

Planirane zelene površine osim estetske imaju i zaštitnu ulogu i u tom smislu se preporuča saditi grmolike biljke i stabla bogate krošnje kako bi se spriječio utjecaj ispušnih plinova, buke, vjetra, sunca i sl. Cjelokupni biljni materijal mora imati autohtoni karakter i biti otporan na utjecaj atmosferilija, odnosno mediteranske klimatske uvijete.

Zelenilo uz trg mora biti na visokoj estetskoj razini. Osim stabala koja će biti svojevrsni prostorni reper, preporuča se saditi i grmoliko raslinje, a također i cvjetnice sezonskog i trajnog karaktera.

Sve zelene površine moraju biti zatravljene i održavane, što znači da će se postojeći teren pripremiti tako da se uredi nosivi sloj zemlje na koji će se nanijeti sloj humusa. Posađeni biljni materijal mora biti kvalitetan i mora zadovoljiti osnovne uvijete iz ovog plana, a to su zaštita i estetsko obogaćenje prostora.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0m ispod pokrova krovišta koje mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenje požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a planom je predviđena i vanjska hidrantska mreža.

### **1.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

Prirodne ambijentalne vrijednosti šireg prostora se izgradnjom ovog prostora ne smiju umanjiti, pa se prilikom planiranja, projektiranja, izgradnje i korištenja građevina i vanjskih površina mora voditi računa o zaštiti okoliša, njegovoj minimalnoj devastaciji, te mjerama njegova unapređenja. Planiranim zelenim površinama unutar obuhvata plana se nastoje održati prirodne ambijentalne vrijednosti okoliša, odnosno obogatiti ih novim raslinjem. Prilikom projektiranja i izvedbe građevina treba voditi računa o njihovoj dispoziciji kako bi se maksimalno iskoristile vizurne mogućnosti lokacije (lijep pogled na Karinsko more), odnosno iste zaklonile od utjecaja bure.

Projektiranjem i izgradnjom građevina također se moraju poštovati naslijeđene urbane i ambijentalne vrijednosti prostora koji se nalazi u neposrednoj blizini obuhvata plana, a pogotovo urbane vrijednosti mjesta Novigrada. U tom smislu se moraju primijeniti postavke i smjernice definirane ovim planom.

Planom se predviđa zaštita bujičnih vodotoka – jaruga (vodno dobro) u smislu zabrane gradnje te postavljanje bilo kakvih sadržaja osim onih koji se odnose na građenje vodnih građevina, tehničko i gospodarsko održavanje vodotoka, zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina i provođenje mjere zaštite od štetnog djelovanja voda. U tom smislu je utvrđen koridor vodotoka i zaštitnog zelenila s njihove obje strane.

Iako na prostoru obuhvaćenom ovim planom nema evidentiranih arheoloških nalazišta i nalaza, ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih radova naiđe ne iste, potrebno je postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno prekinuti radove i odmah o tome obavijestiti nadležno tijelo.

### **1.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Planiranim sadržajima i uvjetima njihove izgradnje nastojalo se maksimalno zaštititi od nepovoljnih okolnosti koje izgradnja planiranih sadržaja može uzrokovati. Pažljivim odabirom materijala za izgradnju svih građevina, njihova upotreba na propisani način, izgradnja i uređenje javnih površina, potom dobar odabir biljnih vrsta i njihovo održavanje, izgradnja prometnog i infrastrukturnog sustava te ostali planirani urbani elementi su preduvjet da se planirani prostor izgradi sa minimalnim štetnim utjecajem na okoliš. Izgradnjom planiranih sadržaja i uređenjem površina na planom obuhvaćenom prostoru će se isti revitalizirati i urbano unaprijediti.

Prilikom planiranja, projektiranja i izgradnje građevina moraju se upotrijebiti kvalitetne mjere zaštite okoliša, a u skladu sa zakonskim odredbama, prostorno-planskim dokumentima višeg reda i smjericama i odredbama ovog plana.

Sve urbane (fekalne) otpadne vode s područja obuhvata ovog UPU-a moraju se u konačnosti odvesti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s dispozicijom pročišćenih otpadnih voda u podzemlje kod zaseoka Gusari.

Prije ispuštanja oborinskih otpadnih voda preko obalnih ispusta u morski akvatorij, odnosno preko ispusta u postojeće bujične jaruge, iste moraju proći tretman u odgovarajućem separatoru za izdvajanje taloga ulja i masti iz ovih otpadnih voda.

Također na svim parkirališnim površinama kapaciteta preko 10 parkirališnih mjesta moraju se ugraditi separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na planiranu oborinsku kanalizacijsku mrežu naselja.

U izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevinskog području unutar obuhvata ovog UPU-a, do realizacije javnog kanalizacijskog sustava, odvodnja urbanih (fekalnih) otpadnih voda može se rješavati sakupljanjem u vodonepropusnim septičkim jamama ili primjenom suvremenih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, i to za svaku građevinu pojedinačno. Nakon izgradnje javnog sustava svaki vlasnik septičke jame, odnosno suvremenog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, mora izvršiti priključak na fekalnu kanalizacijsku mrežu.

### 1.6. Uvjeti i način gradnje građevina

U tekstualnom dijelu plana – ODREDBE ZA PROVOĐENJE definirani su uvjeti i način gradnje građevina i to:

- uvjeti i način gradnje stambenih građevina
- uvjeti i način gradnje građevina sa poslovnim prostorima (trgovački, uslužni i poslovni sadržaji)

Građevine se mogu graditi samo u zonama predviđenim za njihovu izgradnju, te u obimu definiranom Odredbama ovog plana.

Za već izvedene građevine vrijede isti uvjeti gradnje kao i za nove, osim ako planom višeg reda nije drugačije određeno.

Iznimno ako uvjeti na terenu onemogućuju gradnju građevina prema uvjetima definiranim ovim Planom, moguće je odstupanje za gradnju stambenih i pomoćnih građevina tako da površina građevinske čestice može biti do 25% manja, a  $k_{ig}$  maksimalno do 0,5, uz uvjet da se time ne ugrožava sigurnost prometa, kvaliteta života susjeda, te da se ispune uvjeti iz posebnih propisa. Ove iznimke vrijede samo u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Također udaljenost građevina od međe susjedne građevinske čestice može biti najmanje 1,0 m, uz uvjet da se time ne ugrožava sigurnost prometa, kvaliteta života susjeda, te da se ispune uvjeti iz posebnih propisa.

U postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole za pojedine građevine se moraju utvrditi granice građevinske čestice, građevinski pravac i zona izgradnje građevine koji moraju biti sukladni definiranim ovim Planom, te regulacijski pravac kao mjesto priključenja građevinske čestice na javnu prometnu površinu.

Prostor oko građevina se također mora urediti na način i u namjeni kako je definirano smjernicama i Odredbama plana.

-----  
Vejmelka Nebojša, dipl. ing. arh.