

VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST

1.1. Program gradnje i uređenja prostora

Planirana gospodarska zona „Pridraga 1“ smještena je sa sjeverne strane državne ceste D502 (D. Zemunik-Smilčić-Karin). Planirani prostor se dotiče državne ceste u dužini od oko 600 m, njegova najveća dužina je oko 700 m, a širina oko 250 m. Ulaz u zonu je planiran sa državne ceste, udaljen oko 160 m od istočnog kuta obuhvata (smješten uz državnu cestu) i na mjestu postojećeg asfaltiranog puta. Postojeći put će se proširiti i rekonstruirati tako da će širina kolnika biti 6,0 m, a širina nogostupa sa njegove obje strane po 1,5 m. Ova širina je planirana i za ostale pristupne putove koji se na polovici širine planiranog prostora granaju na zapadnu i istočnu stranu. Na krajevima svih putova planiranih u gospodarskoj zoni se nalaze okretišta. Put s kojim se sa državne ceste pristupa zoni poslije okretišta se nastavlja u pravcu sjevera, te spaja širi prostor sa planom obuhvaćenim, odnosno zadržava postojeću namjenu.

Gospodarska zona „Pridraga 1“ je planirana na način da su svi osnovni sadržaji poput proizvodnih pogona, malih obrta, trgovina, komunalnih i drugih sadržaja poslovnog karaktera smješteni tako da su dostupni sa planiranih pristupnih prometnica.

Unutar površina gospodarske zone proizvodne namjene, time i unutar građevinskih čestica, obodno su planirane obvezne površine zaštitnog zelenila, a prema pristupnoj prometnici zona kolnog ulaza, parkirališta i zelenila. Središnji dio je planiran za gradnju gospodarskih sadržaja.

Ostalih planiranih sadržaja (osim infrastrukturnih objekata) nema. U zoni nije moguće realizirati sadržaje poput stanovanja odnosno drugog vida smještaja (hoteli, moteli, apartmani isl.).

Uz državnu cestu predviđen je obvezni koridori zaštitnog zelenila.

Potreba za parkirališnim prostorom cijele zone će se ostvariti u okviru građevinskih čestica prema pojedinačnim potrebama sadržaja koji će se na njima realizirati (ili to već jesu). Broj parkirališnih mjesta mora zadovoljiti ukupne potrebe zaposlenih i drugih korisnika usluga pojedinih sadržaja na česticama. Planom je definiran prostor za parkirališnu namjenu (zona kolnog ulaza, parkirališta i zelenila), a ako isti ne zadovoljava potrebe pojedinih sadržaja, moguće je u tu svrhu koristiti i prostor namijenjen gospodarskim sadržajima.

U dijelu građevinske čestice između građevinskog i regulacijskog pravca uz parkirališne i kolne površine preporuča se sadnja grmlja i stabala srednje visine radi zaštite od buke i ispušnih plinova sa ceste. Ograda građevne čestice može biti od zelenila (grmlje), ali i čvrsto zidana i prozirna kako bi zelenilo iza nje moglo što više doći do izražaja. U ovoj zoni kao i na drugim površinama predviđenih za sadnju, dio zelenila može

imati parkovni karakter, ali u obveznom zaštitnom koridoru mora primarno zadovoljiti planiranu namjenu.

Uz križanje svih pristupnih putova planiran je mali trg elipsastog oblika, raščlanjen na 4 dijela smještenih između prometnica. Uz trg i pješačke površine moguća je postava klupa, koševa za smeće, informativnih panoa i sl.. Površina trga se mora popločati materijalom bolje kvalitete (preporuča se kamen). Po obodu trga planirano je zelenilo.

Zelenilo u poduzetničkoj zoni dijelimo na ono unutar gospodarske zone proizvodne namjene (građevinskih čestica), te javne zelene površine. Zelenilo mora biti u principu autohtonog karaktera i otporno na lokalne klimatske uvjete. Preporuča se sadnja drveća i grmolikog zelenila na građevinskim česticama, a obvezno na javnim zelenim površinama. Zelenilo unutar kružnih okretišta mora biti ukrasnog karaktera. Također i zelenilo uz trg mora biti ukrasnog karaktera, a dijelom i zaštitno.

1.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

- **I1 - gospodarska zona** (K1, K2, K3) - zona izgradnje građevina pretežito proizvodne namjene (preporuča se izgradnja manjih proizvodnih pogona sa naglaskom na tradicionalnu proizvodnju). Uz ove sadržaje se mogu realizirati i drugi sadržaji poput uslužnih, trgovina, raznih komunalnih sadržaja (parkirališta za kamione, garaže...) i sl.. Drugi spomenuti sadržaji se mogu realizirati i na zasebnim građevinskim česticama, ali ukupan obim ovih sadržaja ne smije biti veći od 50% za zonu u cjelini.
- **kolne površine** - prometnice
- **pješačke površine** - nogostupi uz kolne površine
- **trg** - kvalitetno uređena površina uz planirani kružni tok
- **Z i Z1 - zaštitno zelenilo i ukrasno zelenilo** - planirano uz kolne i pješačke površine kao zaštitno, odnosno na pojedinim vrjednijim pješačkim površinama, a uz trg obvezno, kao parkovno (ukrasno)
- **Z2 - zaštitno zelenilo – koridor državne ceste** – zaštitni pojas županijske ceste

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

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - gospodarska zona proizvodne namjene | 126.266 m ² |
| - pješačke površine | 2.885 m ² |

- kolne površine		7.813m ²
- površina trga		652m ²
- javne zelene površine (zaštitno i ukrasno)	(7.423+1.334)	8.757 m ²
- zaštitno zelenilo – koridor županijske ceste		5.801 m ²
- trafostanica		100 m ²

- UKUPNO (površina obuhvata)		152.274 m²
- broj trafostanica		2

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.

Krovišta mogu biti ravna, kosa ili bačvasta, a vrsta pokrova i nagib krovišta mora biti usklađen sa namjenom građevine.

Arhitektonski izraz građevina ako je moguće zbog njene namjene i tehnologije koja se u njoj odvija, 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.

Boje pročelja se preporučaju svijetle i snažnijeg kolorita, a zavisno od načina gradnje preporučaju se naglasiti određeni arhitektonski detalji (npr. ulazni dio, otvori, istake i sl.), a sve sa ciljem stvaranja arhitektonske živahnosti pojedinih građevina i zone u cjelini, odnosno izbjegavanje sterilnog i sumornog izraza očekivanih velikih i inertnih plašteva pročelja pojedinih građevina uvjetovanih tehnološkim procesima unutar njih. U tom smislu, a sukladno koloritu glavne građevine preporuča se i bojanje pomoćnih građevina i ograde čestice.

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 su planirane kao nogostupi uz kolne površine, te asfaltirane. 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).

Planirani manji trg smješten uz križanje pristupnih putova 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.

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 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.

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 na trgu i oko njega mora biti na visokoj estetskoj razini, što znači da će se brižljivo planirati, saditi i održavati kako bi cjelokupni ambijent ulaza u poduzetničku zonu imao dobar ugođaj. Osim stabala koja će biti svojevrsni reper trga, 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. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

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 unaprijediti prirodne (ambijentalne) vrijednosti okoliša. Prilikom projektiranja i izvedbe građevina treba voditi računa o njihovoj dispoziciji kako bi se iste maksimalno 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 urbanitet naselja Donji Baturi. U tom smislu se moraju primijeniti postavke i smjernice definirane ovim planom.

1.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planiranim sadržajima i uvjetima njihove izgradnje nastojalo se maksimalno zaštititi od nepovoljnih okolnosti koje izgradnja prirodnog okoliša može donijeti. Pažljivim odabirom materijala za izgradnju svih građevinskih cjelina, njihova upotreba na propisani način, potom dobar odabir biljnih vrsta i njihovo održavanje, izgradnja prometnog i komunalnog sustava te ostali planirani urbani elementi su preduvjet da se planirana poduzetnička zona izgradi sa minimalnim štetnim utjecajem na okoliš. Ujedno ovako organizirana i planirana izgradnja može biti poticaj za urbaniziranje šireg područja, odnosno rješavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš njegovim daljnjim sustavnim planiranjem.

Kako bi negativan utjecaj sadržaja unutar planirane zone na okoliš bio što manji već i iz razloga što je ista smještena u blizini stambenog naselja Donji Baturi, zabranjena je izgradnja građevina sa sadržajima izrazito nečiste i bučne tehnologije, odnosno većih proizvodnih pogona. Uz proizvodne sadržaje preporuča se izgradnja i sadržaja trgovačke i servisne namjene, manjih obrta, manjih proizvodnih pogona tradicionalne orijentacije i komunalnih djelatnosti. Iz navedenog proizlazi da nije potrebna izrada Studije utjecaja na okoliš za pojedine građevine (odnosno djelatnosti), jer planom nije predviđena mogućnost realizacije sadržaja za koji je Studija potrebna. Za sve planirane sadržaje moraju se prilikom njihova planiranja, projektiranja izgradnje i korištenja predvidjeti mjere zaštite prostora, a u skladu sa ovim planom, zakonskim odredbama, prostorno-planskim dokumentima višeg reda i smjericama i odredbama ovog plana.

Spoj planom obuhvaćenog prostora na županijsku cestu treba uraditi na kvalitetan način, što također važi za spojeve ostale infrastrukture na mreže šireg područja.

Radi smanjenja nepovoljnog utjecaja na okoliš uslijed povećanja automobilske prometa svi planirani objekti moraju imati uređene površine za parkiranje unutar svoje parcele. Predviđeno je i intenzivno ozelenjavanje okoliša svake parcele.

Sve otpadne vode moraju se sakupljati razdjelnom kanalizacijskom mrežom kako bi se izbjegla bilo kakva mogućnost dodira ljudi s njima.

Fekalne i eventualno prethodno pročišćene tehnološke otpadne vode moraju se pročistiti na zajedničkom uređaju s II. stupnjem čišćenja (biološki postupak), odnosno priključiti na budući javni kanalizacijski sustav naselja Pridraga.

Oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i s parkirnih i manipulativnih površina planiranih građevinskih čestica na području obuhvata ovog UPU-a moraju se preko javnog sustava oborinske odvodnje odvesti do najbliže lokacije s upojnim bunarima preko kojih se ispuštaju u okolni teren. Prije svakog upojnog bunara moraju se ugraditi separatori za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

Radi smanjenja opterećenja kanalizacijskih građevina javnog sustava oborinske odvodnje sve oborinske otpadne vode s „čistih“ površina unutar svake građevinske čestice treba upuštati preko vlastitih adekvatno dimenzioniranih upojnih bunara u teren na samoj građevinskoj čestici.

1.5. Uvjeti i način gradnje građevina

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.

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.

Prostor do građevinskog pravca građevina bez obzira na namjenu mora biti planiran, projektiran, izveden i korišten na način da omogući pristup vatrogasnih vozila.

Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost)

Planom se definiraju sljedeći uvjeti:

- minimalna veličina građevinske čestice 1.000 m²
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice 0,4
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice 0,7

Minimalna širina građevinske čestice je:

- 20 m za samostojeću građevinu
- 15 m za dvojnu građevinu
- 12 m za građevine u nizu

Građevine u nizu su moguće samo ako je omogućen pristup najmanje malim kamionima stražnjem dijelu čestice u smislu opsluživanja privredne namjene, kao i same građevine.

Veličina građevine (visina i broj etaža)

Maksimalna dozvoljena katnost građevine je Po+ P+krov

U sklopu prizemne etaže moguće je planiranje galerija maksimalne veličine 30% površine prizemlja koja može služiti u svrhu izložbenog ili uredskog prostora.

Namjena građevina

U okviru planirane zone **gospodarske zone (I1)** mogu se graditi građevine pretežito proizvodne namjene. U tom smislu se preporuča izgradnja manjih pogona tradicionalnih djelatnosti (npr. obrada kamena i proizvodnja kamenih proizvoda,...), potom izgradnja pogona proizvodnje građevinskih elemenata (prozori i vrata, betonska galanterija, sl.), pogona sa stolarskim djelatnostima itd..

Uz proizvodne pogone mogu se realizirati i drugi sadržaji poput **uslužnih (K1)** (npr. servisiranje automobilskih i brodskih motora), **trgovačkih (K2)** (prodajni prostori različitih namjena) i **komunalnih djelatnosti (K3)** (prostori komunalnih poduzeća, parkirališta za kamione i sl.). Sadržaji uslužnih trgovačkih i komunalnih djelatnosti mogući su i na zasebnim česticama, ali ih ne smije biti više od 50% od ukupno planiranih sadržaja u cijeloj gospodarskoj zoni.

Uz sve gore navedene primarne sadržaje na pojedinoj čestici se mogu realizirati i sekundarni sadržaji (građevine) potrebni za funkcioniranje osnovne namjene, a pout skladišnih prostora i površina, infrastrukturnih objekata, kontrolnih punktova (porta) i sl..

Smještaj građevina na građevinskoj čestici

Građevine se mogu smještati na građevinskim česticama isključivo u planiranim zonama njihove izgradnje.

Neizgrađeni dio zone predviđenih za izgradnju građevina se može koristiti kao manipulativna površina, skladišni prostori, ako je potrebno također i kao parkirališni prostor, zelene površine parkovnog i zaštitnog karaktera i obvezno dijelom kao protupožarni koridor oko građevina, odnosno drugih sadržaja na česticama koji se moraju osigurati od mogućeg požara. Način izgradnje i korištenja ovog dijela čestice ovisiti će o obimu izgradnje građevina i tehnoloških procesa u građevinama, odnosno na građevinskoj čestici.

Zona namijenjena kolnom ulazu, parkiralištu i zelenilu, također mora omogućiti protupožarni pristup čestici i građevinama. Može se koristiti isključivo za navedene namjene. Ukoliko se manje prostora koristi za jednu namjenu povećava se površina druge (npr. manje parkirališta više zelenila). Protupožarna funkcija dijela ove zone je obvezna, a može se kombinirati sa potrebom kolnog pristupa građevinama, parkiralištima i sl. U sklopu ove zone mora se omogućiti izgradnja okretišta za teretna vozila dimenzija u skladu sa vrstom teretnih vozila, odnosno vrstom tehnologije, a ne manja od potrebne površine za okretanje malog kamiona. Iznimno se okretište za teretna vozila može izgraditi i na

površinama građevinske čestice predviđene za izgradnju, ali samo u slučaju prostornih i tehničkih poteškoća realizacije istog u zon kolnog ulaza, parkirališta i zelenila.

Ukoliko na građevinskim česticama nije planirana zona kolnog ulaza, parkirališta i zelenila, sadržaji planirani za tu zonu se mogu realizirati na dijelu čestice predviđenom za izgradnju.

Građevinski pravac definira najmanju moguću udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

Udaljenost građevinskog pravca od javne prometne površine iznosi minimalno 21 m, a u manjem dijelu uz kolni ulaz sa državne ceste minimalno 5 m, odnosno kako je definirano u grafičkom dijelu plana, a sukladno planiranom prostoru između javne prometne površine i gradivog dijela čestice.

Udaljenost samostojeće građevine od granice susjedne građevinske čestice ne smije biti manja od $h/2$ pri čemu je h visina građevine.

Položaj i način izgradnje građevina na građevinskoj čestici mora zadovoljiti sigurnosne uvjete njihove izgradnje i korištenja, odnosno korištenja i zaštite prostora u cjelini. Sve vezano na funkcioniranje sadržaja na građevinskoj čestici poput kolnih i pješačkih pristupa, parkiranja, mogućih potreba vezanih uz manje poslovne prostore i sl. mora biti riješeno na samoj čestici sa dobrim pristupom na javnu prometnu površinu.

Oblikovanje građevina

Sve planirane građevine mogu se graditi u čvrstoj ili montažnoj gradnji.

Krovišta mogu biti ravna, kosa ili bačvasta, a vrsta pokrova i nagib krovišta mora biti usklađen sa namjenom građevine, vrstom i načinom izgradnje.

Ukoliko je moguće prilikom oblikovanja građevine preporuča se uporaba tradicionalnih arhitektonskih i građevinskih elemenata i detalja. Također se preporuča bar u manjoj mjeri upotreba kamena kao tradicionalnog građevinskog materijala.

Boje pročelja se preporučaju svijetle i snažnijeg kolorita i njima se mogu naglasiti određeni arhitektonski detalji (npr. ulazni dio, otvori, istake i sl.).

Uređenje građevinskih čestica

Uređenje građevinskih čestica najviše će ovisiti o sadržaju koji će se ostvariti na istoj, odnosno o tehnološkim potrebama u izgrađenom i neizgrađenom dijelu čestica.

Uređenje čestica se mora vršiti u zonama (koridorima) i na način kako je predviđeno planom.

Obvezna je realizacija zone zaštitnog zelenila koja može biti presječena samo kolnim i pješačkim pristupima sa javnih površina na građevinsku česticu.

Vrsta raslinja i način njegove sadnje mora omogućiti fizičku, vizualnu i akustičnu zaštitu sadržaja na građevinskim česticama od javnih sadržaja uz njih (primarno prometa). Također raslinje u ovoj zoni u pravcu puhanja vjetrova (primarno bure) mora imati funkciju vjetrobrana.

Zelene površine se mogu realizirati i na drugim površinama građevinske čestice, a dijelom obvezno između regulacijskog i građevnog pravca. Veličina zelene površine u ovoj zoni će ovisiti o kolnim i parkirališnim potrebama planiranog sadržaja. Zelenilo u ovom dijelu čestice osim zaštitnog može imati i ukrasni karakter.

Kad se zelene površine izvode u dijelu građevinske čestice planiranom za izgradnju građevine, odnosno manipulativnih i drugih površina, tada moraju biti usklađene sa ostalim sadržajima na čestici, te također mogu imati zaštitni i ukrasni karakter.

Na svim površinama sa zelenilom preporuča se sadnja autohtonih biljnih vrsta.

Zelenih površina na građevinskoj čestici ne smije biti manje od 20% od ukupne površine čestice.

Dio građevinske čestice između regulacijskog i građevnog pravca se preporuča primarno koristiti za kolni (i protupožarni) pristup čestici i građevini, te za parkiralište, a u skladu sa planiranim zonama i koridorima. Dimenzije parkirališnog prostora i broj parkirališnih mjesta će ovisiti o sadržaju koji će se ostvariti na čestici.

Dimenzioniranje broja parkirališnih mjesta će se vršiti prema kriteriju za proizvodne sadržaje, zanatske, uslužne, trgovačke i sl. najmanje 2 PM (parkirališno mjesto) po građevini i dodatno po 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni, odnosno za sve sadržaje dovoljan broj parkirališnih mjesta na građevinskim česticama koji će omogućiti da se javni prometni koridori ne koriste za parkiranje vozila

Za uređenje parkirališnih površina se preporuča uporaba perforiranih betonskih opločnika sa zasađenom travom u šupljinama. Betonski opločnici se moraju postaviti na kvalitetno izrađenu i stabiliziranu zemljanu podlogu.

Kolne površine, protupožarni koridori i manipulativne površine se mogu izvesti u asfaltu ili sa betonskim opločnicima, te ovičene betonskim rubnjacima. Moraju biti dimenzionirane i izvedene da zadovolje zakonom propisane normative, a također i u skladu sa smjernicama ovog plana.

Ograda građevinske čestice mora biti postavljena na regulacijskoj liniji, visine do 2,5m. Ukoliko se gradi od čvrstog materijala njen donji dio može biti visok najviše 1,0m, dok gornji dio mora biti prozračan. Prostor između krutih elemenata gornjeg dijela ograde može se ispuniti zelenilom, metalnom konstrukcijom ili njihovom kombinacijom. Ograda može biti sva od zelenila (živica), također maksimalno do visine 2,5m. Ukoliko se ograda radi od nekog drugog materijala ona mora imati prije spomenute karakteristike i biti estetski oblikovana.

Boja ograde mora biti usklađena sa bojama glavne građevine, a u skladu sa smjernicama ovog plana.

Ograde među susjednim građevinskim česticama se mogu raditi na isti način, uz dogovor susjeda.

Vrata ulične ograde se moraju otvarati na parcelu, odnosno nikako na javnu površinu (nogostup ili kolnik).

Sve građevinske čestice moraju imati osiguran kolni pristup minimalne širine 6,0 m, te nogostup širine 1,5 m.

Svim građevinskim česticama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvodnja, telekomunikacije).

Sve radnje vezane za proizvodnju, svi alati i materijali potrebni za proizvodnju, proizvodi i stvoreni otpad mogu se nalaziti samo iza građevinskog pravca u okviru zone predviđene za izgradnju. Moraju biti sklonjeni s javnih površina i izvan vidika sa istih. Proizvodni pogoni mogu sadržavati izložbeni i uredski prostor koji ne mora biti vizualno sklonjen od javnih površina.

Dio građevinske čestice prema državnoj cesti mora se urediti kao zeleni zaštitni pojas u širini od 10 m, odnosno kako je definirani u grafičkom dijelu plana. Ovaj zaštitni koridor ne mora obvezno biti unutar građevinske čestice, već može biti i javne namjene (zaštitno zelenilo – javno).

Unutar ovog koridora nije dozvoljena bilo kakva izgradnja osim izgradnja nužnih infrastrukturnih objekata i mreža koja ne smiju smetati preglednosti prometa na cesti.

Vejmelka Nebojša, dipl. ing. arh.