REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, GRAD NOVI VINODOLSKI

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja poslovne zone Kargač

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak transformacije prostornog plana

Faza transformacije plana:	Oznaka revizije plana:
Prijedlog transformiranog prostornog plana	

Odluka o transformaciji prostornog plana:
Odluka o transformaciji Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Kargač (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 19/24)

Objava plana:
Objava plana provodi se od 10.06.2026. do zaključno s danom 24.06.2026.

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Primorsko-goranska županija, Grad Novi Vinodolski Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje	PROČELNIK Domagoj Kalanj dipl.ing.građ.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Primorsko-goranska županija, Grad Novi Vinodolski Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Neven Pavelić
Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
GEOPROJEKT d.d. Split Split, Sukoišanska 43 OIB: 25623466485	PREDSJEDNIK UPRAVE Mirko Smiljanić univ.spec.oec.
	Odgovorni voditelj izrade: VODITELJICA PROJEKATA Ivana Bojić dipl. ing. arh.

Stručni tim:

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Proizvodna namjena (I1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - zračni promet (IS5)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina
- Parkirališna površina (Pp)

(2) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5211]

- I1To

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

   a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,

   b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

   a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,

   b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),

   c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),

   d. centar/građevine za ponovnu uporabu,

   e. zelene površine,

   f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),

   g. infrastruktura.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

   a. I1To, I1To, I1To, I1To, I1To: Boravak osoblja/zaposlenih

(3) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

   a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,

b. staza i urbane opreme,

c. vodenih površina,

d. manjih infrastrukturnih građevina.

(4) Površina infrastrukture - zračni promet (IS5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5905]

1. Na površinama infrastrukture – zračni promet (IS5) dozvoljena je gradnja i uređenje registriranih površina za uzlijetanje i slijetanje.

2. Na površinama infrastrukture – zračni promet (IS5) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(5) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:

a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,

b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,

c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,

d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,

e. kogeneracijska postrojenja.

2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(6) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:

a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),

b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,

c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(7) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(8) Parkirališna površina (Pp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5954]

- Javna parkirališna površina, Parkirališna površina za kamione

1. Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.

2. Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zaštitnih zelenih površina,

c. nadstrešnica,

d. montažnih građevina (kiosci).

3. Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- I1_1
- I1_2
- I1_3
- I1_4
- I1_5
- I1_6
- I1_7
- IS5
- Z5
- PP
- IS7
- IS7IS8

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Na čestici se, osim sadržaja navednih u podtočki a. ove točke, može izgraditi samo jedna asfaltna baza nazivnog kapaciteta do 100 t/sat. Uz navedene sadržaje moguća je realizacija odgovarajućih prostorija za smještaj radnika. Pogon asfaltne baze čine slijedeći sadržaji: Postrojenje asfaltne baze sa pratećom tehnološkom opremom (dozatori,kosi transporteri za preuzimanje materijala sa horizontalnih transportera, sušara rotacionog tipa, suhi filteri(cikloni)za izdvajanje mikročestica, mješalica, vage za agregat, filer i bitumen, spremište za filter, konvejer za filer pužnog tipa,spremište za topli materijal,vibraciona sita za prosijavanje materijala,elevator za frakcije, elevator za filter, filter za prečišćavanje ispušnog zraka,kontrolna soba); Cisterne za skladištenje gotovog bitumena ; Spremnici lož ulja i rezervoari za plin (do izgradnje redukcijske stanice i plinofikacije cijele zone); Deponija mineralnog agregata(kamena) -Manipulativne površine i interna prometnica kružnog toka

c. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

d. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona definirane u kartografskom prikazu 4. su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar građevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: - 1 mjesto na 1 zaposlenika - 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces - 1 mjesto na 25 m2 trgovine - 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih sadržaja - 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Na čestici se, osim sadržaja navednih u podtočki a. ove točke, može izgraditi samo jedna asfaltna baza nazivnog kapaciteta do 100 t/sat. Uz navedene sadržaje moguća je realizacija odgovarajućih prostorija za smještaj radnika. Pogon asfaltne baze čine slijedeći sadržaji: Postrojenje asfaltne baze sa pratećom tehnološkom opremom (dozatori,kosi transporteri za preuzimanje materijala sa horizontalnih transportera, sušara rotacionog tipa, suhi filteri(cikloni)za izdvajanje mikročestica, mješalica, vage za agregat, filer i bitumen, spremište za filter, konvejer za filer pužnog tipa,spremište za topli materijal,vibraciona sita za prosijavanje materijala,elevator za frakcije, elevator za filter, filter za prečišćavanje ispušnog zraka,kontrolna soba); Cisterne za skladištenje gotovog bitumena ; Spremnici lož ulja i rezervoari za plin (do izgradnje redukcijske stanice i plinofikacije cijele zone); Deponija mineralnog agregata(kamena) -Manipulativne površine i interna prometnica kružnog toka

c. Na čestici se, osim sadržaja navednih u podtočki a. i podtočki b. ove točke, može izgraditi samo jedno reciklažno dvorište za građevinski otpad, i jedna betonara nazivnog kapaciteta do 30m3/sat. Uz navedene sadržaje moguća je realizacija odgovarajućih prostorija za smještaj radnika. Sadržaji koji je potrebno osigurati za reciklažno dvorište su: prihvatna zona, zona obrade građevnog otpada te zona skladištenja i otpreme recikliranog otpada. Reciklažno dvorište planirati uz odgovarajuće mjere zaštite zbog III zone sanitarne zaštite. Pogon betonare spomenutog kapaciteta čini uredski prostor, parkiralište za osobna vozila, zona separatora i taložnika, uređaj za pranje automiksera i pumpi, boksovi za agregat, silosi za cement te mješalica za beton.

d. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

e. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona definirane u kartografskom prikazu 4. su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces . 1 mjesto na 25 m2 trgovine . 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih sadržaja . 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu 4, načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Na čestici se osim sadržaja navednih u podtočki a. ove točke može organizirati samo jedna deponija za mineralne sirovine iz viška iskopa. Planiranje i smještaj deponije mineralnih sirovina moguć je isključivo izvan III. zone sanitarne zaštite.

c. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

d. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u

cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona definirane u kartografskom prikazu 4. su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces . 1 mjesto na 25 m2 trgovine . 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih sadržaja . 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu 4, načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

c. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i

oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona definirane u kartografskom prikazu 4. su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces . 1 mjesto na 25 m2 trgovine . 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih

sadržaja . 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu 4, načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Građevinska zona/čestica može imati sadržaje ugostiteljstva, uprave, trgovine, usluga, servisa i drugih sadržaja namijenjenih svim korisnicima zone.

c. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

d. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu

etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona definirane u kartografskom prikazu 4. su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces . 1 mjesto na 25 m2 trgovine . 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih sadržaja . 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu 4, načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_6

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i

građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

c. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona definirane u kartografskom prikazu 4. su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces . 1 mjesto na 25 m2 trgovine . 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih sadržaja . 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu 4, načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1_7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određene ovim Urbanističkim planom, već su određene zone unutar kojih će se formirati građevne čestice kroz provedbu ovoga Urbanističkog plana.

b. Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

c. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju manje proizvodne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno servisne sadržaje.

b. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno-upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

c. Uz osnovne građevine, u sklopu građevinske čestice mogu se graditi i ostale građevine: građevine u sklopu funkcija osnovne građevine i pomoćne građevine; nadstrešnice i trijemovi; prometne i manipulativne površine i parkirališta, te zelene površine; potporni zidovi, obložni, ogradni zidovi i burobrani i sl.; komunalne građevine i uređaji; druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m .

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

e. Nivelacijske kote zona su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

f. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena

(pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

g. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

i. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces . 1 mjesto na 25 m2 trgovine . 1 mjesto na 25-40 m2 drugih poslovnih sadržaja . 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta restorana i kavana

q. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

r. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

b. Najmanja širina građevinske čestice za smještaj helidroma mjereno uz građevinski pravac iznosi 100,0 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenama prostora uređenima u poglavlju 1.1. ovog Plana.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m.

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

d. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevinska zona/čestica planirana za smještaj helidroma može biti uređena sa raznim komplementarnim, ali i dr. funkcijama i sadržajima.

b. Ograde građevinske čestice za smještaj helidroma grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju.

c. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

d. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme.

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

f. Nivelacijske kote zona su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

g. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

h. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo.

i. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

j. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

k. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

l. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

m. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

n. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

o. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

p. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

q. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Zaštitne zelene površine su: zaštitne zelene površine i uređene zelene površine u sklopu površina - građevnih čestica javnih prometnih površina.

b. Zaštitne zelene površine, određene ovim Urbanističkim planom u funkciji oblikovanja prostora, zaštite infrastrukturnih koridora i zaštite od bure, predviđaju se ozeleniti. Nova sadnja predviđena je pretežito stablašicama, i to kulturama čempresa i bora.

c. U sklopu zaštitnih zelenih površina mogu se uređivati pješački putovi, vidikovac i manji rekreacijski sadržaji.

d. Površine zelenila u sklopu građevinskih čestica javnih prometnih površina uređuju se sadnjom pretežno autohtonih vrsta stablašica i niskog raslinja. Na potezima uz ceste sade se drvoredi črnika ili sl. Uz potporne i ogradne zidove sade se penjačice i grupe višeg grmlja. Nasipi cesta zatravnjuju se.

e. Sastavni dio tih površina su i elementi cesta: usjeci, nasipi, potporni i ogradni zidovi i objekti odvodnje oborinskih otpadnih voda. Tim površinama mogu se voditi i podzemni infrastrukturni vodovi.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenama prostora uređenima u poglavlju 1.1. ovog Plana.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Planirano u poglavlju 3.1. ovog Plana.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Planirano u poglavlju 3.1. ovog Plana.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Mogućnost formiranja manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture (trafostanica).

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina namjenjena izgradnji građevina elektroopskrbe (trafostanice).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanja dopuštena udaljenost trafostanice do granice prema susjednim česticama iznosit će 1m, a prema kolniku najmanje 2m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Trafostanice se grade kao slobodno stojeće građevine, na građevnoj čestici za TS 1x630 kVA i za TS 2x630 kVA.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za interventna vozila i kamion s dizalicom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7IS8

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja veličina građevinske čestice iznosi 1500 m2, s mogućnošću formiranja i manjih čestica u svrhu izgradnje objekata komunalne infrastrukture, npr. trafostanica.

b. Najmanja širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac iznosi 28 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Infrastrukturne građevine elektroopskrbe i odvodnje

b. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenama prostora uređenima u poglavlju 1.1. ovog Plana.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina osnovne namjene, pomoćne i dr. građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice.

b. Iznimno, izvan gradivog dijela građevinske čestice mogu se graditi i uređivati: prometne, manipulativne, zelene površine i parkirališta; potporni, obložni, ogradni zidovi, burobrani i sl.; komunalni objekti i uređaji i oprema; nadstrešnice; urbana i dr nadzemna i podzemna oprema u funkciji građevne čestice

c. Građevinska linija udaljena je od regulacijske linije najmanje 10,0 m., iznimno građevinska linija može biti identična regulacionoj liniji za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

d. Kod formiranja građevinskih čestica granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice je udaljena najmanje 6,0 m od susjednih građevinskih čestica, iznimno granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevinske čestice

je udaljena najmanje 3m od susjednih građevinskih čestica.

e. Smještaj građevine na građevinskoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi kig = 0,5.

b. U izračun izgrađenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi kis = 1,0.

b. U izračun iskorištenosti građevne čestice ne uključuju se: nadstrešnice; natkriveni otvoreni prostori (iznimno zatvoreni do max sa tri strane kada se postavljaju uz osnovnu građevinu), veličine do 10% površine građevne čestice; prometne pješačke i kolne površine i parkirališta; uređeni platoi, ogradni, potporni, obložni zidovi, burobrani, razni vanjski uređaji i tehnološka oprema i sl.; površine pod zelenilom i parterni elementi uređenja okoliša

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Proizlazi iz drugih parametara.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi tri (3) etaže.

b. Najveća dopuštena visina građevina u metrima (V) mjerena uz pročelje građevine od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca ili krova iznosi 12,0 m.

c. Dijelovi građevina mogu zbog funkcija, te tehnološkog procesa građevina, imati visinu (V) = 22,0 m.

d. Ispod i/ili izvan građevina dopušta se izgradnja jedne podrumske etaže, potpuno ili djelomično ukopane sa svih strana u teren (izuzev mjesta vanjskih pristupa i/ili ulaza u tu etažu), s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno poravnatog terena uz građevinu. Podrum može imati vanjske pristupe najveće dopuštene širine do 10 m. Podrum se ne uračunava u visinu građevine i broj etaža ali se računa u ukupno dopuštenu površinu iskorištenosti građevne čestice.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Propisano je odredbama ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Za cijelu poslovnu zonu Kargač ovim Urbanističkim planom uvjetuje se, profesionalno i prvoklasno kvalitetno projektiranje, suvremena arhitektura i tomu primjerena sloboda koncepta i izraza u oblikovanju građevina, partera, okoliša te urbane opreme prostora i građevina.

b. Građevine poslovne i posebne namjene, druge građevine, te elemente uređenja partera, urbane opreme i drugih tehničkih i vizualnih aplikacija i sl. u sklopu građevnih čestica i zone u cjelini, treba projektirati, oblikovati i graditi prvoklasno i na profesionalnom nivou, uz upotrebu kvalitetnih postojanih materijala i primjenu kvalitetnih tehnologija građenja.

c. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

d. Krovišta građevina njihovi nagibi, forme, geometrija, materijali i tehnologije su integralni dijelovi procesa oblikovanja i moraju odgovarati ovdje propisanim kriterijima gradnje i projektiranja koja vrijede za cijelu poslovnu zonu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora , zelenih i drugih površina.

b. Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne i/ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

c. Zelene i dr. površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme. d. Građevne čestice uređuju se kao platoi, s najvećim (vidljivim) visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren.

d. Nivelacijske kote zona su orijentacijske odnosno. Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati i mijenjati u skladu sa planiranim projektiranim uređenjem građevne čestice i priključka na javnu prometnu površinu.

e. Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a izuzetno u slučaju specifičnih uvjeta i /ili nagiba terena i više, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina izvan i/ili unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

f. Površine građevinske čestice izvan površine određene za uređenje platoa, uz izuzetak uređenog kolnog pristupa, uređuju se kao zelene površine - pokosi usjeka i nasipa i drugo. h. Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevinskih čestica i javnih prometnih površina.

g. Ograde građevinskih čestica grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva ili dr. materijala ovisno o projektnom rješenju. Građevne čestice mogu biti ograđene zelenilom i/ili živicom a također i kombiniranim ogradama.

h. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

i. Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 2,0 m.

j. Najveća dopuštena visina ograde između i unutar građevnih čestica Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8m, kada je to potrebno zbog zaštite radnog procesa i/ili građevina i načina njihova korištenja.

k. Ograda se postavlja rubom građevne čestice, rubom uređenog platoa i dr. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se isključiti iz ograđenog dijela građevne čestice - kompleksa.

l. Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevinske čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološkog procesa, osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini

m. Vozila djelatnika i vozila za potrebe djelatnosti smještaju se unutar grđevinske čestice.

n. Broj parkirnih/garažnih mjesta određuje se sukladno potrebama tehnološkog procesa, ali ne manje od: . 1 mjesto na 1 zaposlenika . 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces .

o. Najmanje 5% površine građevinske čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

p. Rubne dijelove građevinskih čestica prema susjednim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevinska čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu neposredno ili posredno pristupnom cestom ukupne minimalne širine 7,50 m.

b. Građevinska čestica mora biti priključena na javne sustave elektroopskrbe, telelekomunikacije, vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda

plinoopskrbe i dr. Odvodnja oborinskih voda rješava se sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana unutar građevinske čestice.

c. Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevinska čestica može imati više kolnih priključaka.

d. Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U izgrađenom dijelu poslovne zone postojeća visina građevina se može zadržati ako je veća, ali ne i povećavati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine (V) = 5,0 m.

b. Nadstrešnice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od ruba građevinske čestice. Iznimno nadstrešnice mogu biti na rubu građevinske čestice za dijelove postrojenja i građevina koji ne prelaze visinu od 5m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 16.

(1) Gradnju instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Urbanističkog plana i kartografskim prikazima 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4.

(2) Do izgradnje odgovarajućeg sustava komunalne infrastrukturne mreže, moguće je realizirati vlastiti sustav elektroopskrbe, plinoopskrbe (plinski spremnik i sl.), vodoopskrbe i odvodnje (fekalne i oborinske odvodnje) otpadnih voda.

(3) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

(4) U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, dopuštena su manja odstupanja ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja javnih prometnih površina i građevinskih čestica poslovne namjene.

1.4.2. Postupanje s otpadom

Članak 17.

(1) Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu i propisa donesenih temeljem Zakona.

Članak 18.

(1) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se programom zaštite okoliša koji donosi Gradsko vijeće.

(2) 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.

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

Članak 19.

(1) Proizvođač otpada dužan je, u skladu s načelima ekološkog i ekonomskog postupanja, na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

(2) Komunalni otpad, odnosno otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim sakupljalištima uređenim na javnim površinama ili u sklopu pojedine građevinske čestice, s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

(3) Tehnološki otpad (industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume), do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u sklopu svog prostora.

(4) Proizvođač tehnološkog otpada može privremeno skladištiti otpad unutar svog poslovnog prostora.

(5) Za skupljanje svog otpada moraju se koristiti odgovarajući spremnici, kontejneri i druga oprema kojom će se spriječiti rasipanje i proljevanje otpada, te širenje prašine, mirisa i buke.

(6) Postupanje s građevinskim otpadom mora se provoditi na način da se spriječi negativan utjecaj na okoliš, a posebice kako bi se izbjegao rizik onečišćenja zraka, voda, tla i pojava prekomjerne buke. Prilikom obrade građevinskog otpada, odgovarajućim mjerama zaštite na postrojenjima, potrebno je spriječiti širenje čestica na okoliš. Pretakanje goriva za potrebe postrojenja treba obavljati na natkrivenoj i nepropusnoj podlozi, s odvodnjom u prihvatni spremnik.

Članak 20.

(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 industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila, otpadne gume i drugi tehnološki otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, moraju se posebno skupljati, označavati i u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati.

(3) 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.

Članak 21.

(1) U zoni obuhvata Urbanističkog plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada.

1.4.3. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 22.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana nije dopuštena organizacija gospodarske djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, kao što su proizvodnja kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), proizvodnja metala i sl.

1.4.3.1. Mjere provedbe plana

Članak 23.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva imovinsko-pravnu pripremu i opremanje. Na području obuhvata Urbanističkog plana određena je II. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta koja obuhvaća sljedeće:

- imovinsko-pravne odnose,
- pristupni put,
- vodoopskrbu,
- odvodnju,

- elektroopskrbu.

(2) Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija, mora se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.

(3) Do izgradnje vodoopskrbe, odvodnje (sanitarne i oborinske), elektroopskrbe, plinoopskrbe i telefonije, dozvoljava se gradnja na građevinskim česticama određenim urbanističkim planom uz izgradnju vlastitih internih komunalnih objekata kao npr.agregat za struju, ili alternativni izvor električne energije, uređaji za obradu otpadnih voda, septička jama i cisterna za vodu i dr. Do izgradnje prilaza tj.pristupnih puteva uz suglasnost grada i Županijske uprave za ceste može se izgraditi drugi cestovni priključak za građevinske čestice sa županijske ceste nego kako je to predviđeno UPU-om.

Članak 24.

(1) Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Urbanističkom 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 građevinske čestice.

1.4.3.2. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 25.

(1) Unutar granica obuhvata Urbanističkog plana ni za jednu zonu ili česticu nije posebno predviđena izrada dataljnog plana uređenja.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

2.1.1.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 26.

(1) Situacijski elementi trasa, karakteristični poprečni profili i ostali tehnički elementi planirane cestovne mreže u zoni određeni su u kartografskom prikazu 2.1. i u tekstualnom dijelu Urbanističkog plana.

Članak 27.

(1) Urbanističkim planom je predviđen cestovni prilaz svim građevinskim česticama na način:

- sa sabirne ceste poslovne zone neposredno za građevinske čestice uz postojeću i planiranu cestu

- sa sabirne ceste poslovne zone posredno pristupnim cestama za građevinske čestice koje nisu locirane uz postojeću i planiranu sabirnu cestu

(2) Za formiranje sabirne ceste određena je površina građevinske čestice javne prometne površine definirana u kartografskom prikazu 2.1.

(3) Minimalni tehnički elementi za izgradnju prometnica unutar radne zone određeni su na osnovu predviđene računske brzine od 50km/h i značajnog udjela teretnog prometa, a definirani su u tekstualnom dijelu urbanističkog plana.

(4) Detaljni odnosi kolnika, nogostupa, usjeka, nasipa i ostalih objekata ceste, javnih parkirališta i uređenih zelenih površina unutar definirane površine utvrđuju se projektnom dokumentacijom. Detaljni odnosi između tih površina mogu se izvedbenom dokumentacijom korigirati u detalju ukoliko ne narušavaju planiranu organizaciju prostora i druge odredbe iz Urbanističkog plana.

(5) U sklopu tih površina dopuštena je parcelacija u skladu s planiranom etapnom realizacijom.

Članak 28.

(1) Pristupne ceste u funkciji pristupa oblikovanim platoima - tj. budućim građevinskim česticama poslovne namjene određivat će se u skladu sa potrebama i uvjetima iz Urbanističkog plana.

(2) Pristupne ceste kojima se ostvaruje priključenje građevinske čestice na javnu prometnu površinu (sabirnu cestu) predvidjeti za dvosmjerni promet, najmanje širine kolnika 2 x 3,0 m.

(3) Kolnička konstrukcija treba biti dimenzionirana za teški promet.

(4) Sva oprema, horizontalna i vertikalna signalizacija mora se izvesti u skladu s postojećim zakonima i propisima.

(5) Pješački nogostupi uređuju se dvostrano i dijelom jednostrano, najmanje širine 1,5 m.

Članak 29.

(1) Oborinske vode s površina prometnica treba sustavom slivnika i lokalnih kolektora (prema potrebi) prikupiti i sprovesti do upojnih građevina koje se uređuju u sklopu zelenih površina (građ. čestice javne namjene). Na dijelovima gdje nema izgrađenih nogostupa na nižoj strani u poprečnom profilu oborinska voda može se slobodno preljevati preko bankine u okolni teren.

Članak 30.

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je posebno paziti na prijelaze preko postojećih infrastruktura (magistralni vodovod, kanalizacija 20 kV elektroopskrbni kabel, TK kabeli), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećivanje. Potrebno je ishoditi uvjete od komunalnih poduzeća u čijem se vlasništvu ti objekti nalaze.

Članak 31.

(1) Uređenje zelenih površina u sklopu građevinskih čestica javnih prometnih površina određeno je pravilom provedbe Z5.

Članak 32.

(1) Pješačke prijelaze preko prometnica (rubnjake) i ostale elemente potrebno je izvesti na način da se spriječi stvaranje arhitektonskih barijera za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.

2.1.1.2. Javna parkirališta i garaže

Članak 33.

(1) Potrebne površine za parkiranje vozila u načelu se osiguravaju u sklopu građevinskih čestica, prema pravilima provedbe pojedinih zahvata.

(2) Javno parkiralište i parkiralište za kamione, predviđena su na zasebnim građevinskim česticama, a namjenjena su posjetiteljima poslovne zone.

(3) Pored javne površine parkiranja utvrđene u stavku 2.ovog članka moguće je formirati i druge u ovisnosti o broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa.

(4) Koeficijent izgrađenosti površine za javno parkiranje iznosi 1,0.

(5) Na javnom parkiralištu treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta za vozila osoba sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(6) Površina parkirališta uređuje se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala.

2.1.1.3. Trgovi i druge pješačke površine

Članak 34.

(1) U zoni obuhvata plana trgovi nisu planirani, ali se u sklopu novih građevinskih čestica mogu formirati. Pješačke površine planirane su kao nogostupi uz prometnice u zoni i kao kolno pješačke površine pristupa - priključaka građevnim česticama.

(2) Formiranje pješačkih površina moraju zadovoljiti sljedeće uvjete:

- minimalna širina pješačke komunikacije iznosi 1,5 m ako površina sadrži samo pješačku stazu
- ako se uz pješačku stazu formira i biciklistička staza minimalna širina pješačke komunikacije iznosi 4,0 m;
- pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih urbanih elemenata, te osvijetliti sustavom javne rasvjete;

2.1.2. Željeznički promet

Članak 35.

(1) Unutar obuhvata Plana nema željezničkog prometa.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 36.

(1) Unutar obuhvata Plana nema pomorskog prometa.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 37.

(1) Unutar obuhvata Plana nema prometa unutarnjim vodama.

2.1.5. Zračni promet

Članak 38.

(1) Unutar obuhvata Plana planira se helidrom.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 39.

(1) Izvan područja zahvata Urbanističkog plana, a neposredno uz južnu granicu u koridoru ceste Novi Vinodolski - Bribir do odvojka za Ledenice položena je trasa magistralnog TK korisničkog kabela. Na postojeći podzemni TK optički kabel priključiti će se i predmetna zona.

(2) Nova TK mreža gradit će se u obliku DTK (distribucijske telekomunikacijske kanalizacije) u koju će se po potrebi uvlačiti bakreni odnosno optički TK kabeli.

(3) Trasa DTK formira se u pločniku budućih prometnica ili u zelenom pojasu ukoliko je planiran.

(4) Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu, a prema uputama za pojedine vrste radova koje je izdala ili prihvatila nadležna i ovlaštena ustanova.

(5) Pri paralelnom vođenju i križanju DTK sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne udaljenosti.

(6) U obuhvatu Urbanističkog plana dopušta se postava uređaja sustava pokretnih komunikacija.

Članak 40.

(1) Predviđeni telekomunikacijski zahvati grafički su prikazani na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 41.

(1) Ne planiraju se građevine i zahvati sustava veza, odašiljača i radara.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 42.

(1) Unutar zone obuhvata Urbanističkog plana planirana je plinoopskrba prirodnim plinom.

(2) Koncepcija plinoopskrbe poslovne zone Kargač temelji se na mogućnostima fazne realizacije u skladu s dinamikom razvoja i izgradnje poslovne zone primjenom sustava CCHP (individualni i/ili zajednički). Interni magistralni srednjetlačni cjevovod iz PEHD cijevi profila ND 160 za tlak u plinovodu 1 bar polože se unutar poslovne zone u trupu glavne promentice.

(3) Priključak na magistralni gradski cjevovod vrši se na jugoistočnom rubu zone sa površine ostalih infrastrukturnih sustava.

(4) Interna mjerno-regulacijska stanica (MRS), spremnici goriva, isparivač i odonizator za UNP (do dolaska zemnog plina, a samo MRS kod dolaska zemnog plina) smještaju se na površini ostalih infrastrukturnih sustava.

(5) Plinovod (srednjetlačni, 1 bar) iz PE-HD, SDR11 cijevi se polaže u sklopu prometne površine interne saobraćajnice u pješčanoj posteljici na dubini 1m i razmaknuto od ostalih komunalnih instalacija min. 1m. Dijametar cjevovoda plinovoda je d = 160 mm.

Članak 43.

(1) Građevinska čestica će se priključiti na srednjetlačni plinovod putem ogranka s priključnim ormarićem (niskotlačni regulator tlaka + plinomjer) lociranim na granici građevinske čestice.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 44.

(1) Područje obuhvaćeno ovim Urbanističkim planom će se napajati električnom energijom iz TS 35/20 kV NOVI, koja je smještena izvan granica ovog plana, a u budućnosti iz TS 110/20 kV Novi koja je također planirana izvan granica ovog Urbanističkog plana.

(2) Trafostanice se grade kao slobodno stojeće građevine, na građevnoj čestici za TS 1x630 kVA i za TS 2x630 kVA. Ukupno je predviđeno 3 trafostanice u zoni. Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za interventna vozila i kamion s dizalicom. Lokacije trafostanica nacrtane su na načelnim lokacijama, a njihove mikrolokacije odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca. Najmanja dopuštena udaljenost trafostanice do granice prema susjednim česticama iznosit će 1m, a prema kolniku najmanje 2m.

(3) Vođenje 20 kV kabela izvesti po javno-prometnim površinama (ceste,nogostupi) zajedno sa ostalim podzemnim instalacijama.

(4) Niskonaponski priključci potrošača izvode se tipiziranim podzemnim kabelima iz planiranih trafostanica 20/ 0,4kV. Priključci potrošača na električnu mrežu izvode se preko standardnih priključno - mjernih ormara smještenih na pročelju građevina ili u sklopu GRP-a.

(5) Javna rasvjeta izvodi se zasebno, na metalnim stupovima povezanim tipiziranim podzemnim kabelima. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature određuju se posebnim projektima. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvesti iz zasebnih ormarića, napajanje kojih će se osigurati iz planiranih trafostanica 20/0,4 kV.

(6) Prije izrade projekta električnih instalacija novih građevina predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 45.

(1) Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Urbanističkog plana osigurava se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava, vodospreme, priključkom na magistralni transportni cjevovod preko redukcijskog ventila.

(2) Za postojeći magistralni vodovod određen je zaštitni koridor širine 10 m.

Članak 46.

(1) Trase razvodne i protupožarne vodovodne opskrbne mreže vode se planiranim prometnicama, u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama.

(2) Minimalan profil cijevi iznosi DN 100 mm, od »Duktile« modularnog liva, tipa prema očekivanim najvećim pritiscima.

(3) Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom. Nadsloj nad cjevima je najmanje 100 cm (poželjno 110 - 130 cm).

(4) Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku, te protupožarna vodosprema s hidroforskom stanicom, najmanje zapremine 100 m3 sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži.

(5) Priključci na opskrbnu mrežu ostvaruju se preko vodomjera montiranog ispred ograde građevinske čestice.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 47.

(1) Trajno rješenje zbrinjavanja sanitarno-potrošnih i sličnih otpadnih voda i tehnoloških otpadnih voda planiranih sadržaja u obuhvatu Urbanističkog plana osigurava se priključkom lokalne mreže na planirani javni sustav gradske kanalizacije.

(2) Do trajnog rješenja, te otpadne vode zbrinjavati će se gradnjom kanalske mreže i lokalnog uređaja za obradu otpadnih voda odgovarajućeg stupnja i tehnologije pročišćavanja, u sklopu Urbanističkim planom određene površine. Pročišćena otpadna voda upuštat će se u podzemlje upojnom građevinom.

Članak 48.

(1) Prije odvođenja u javnu kanalsku mrežu, svaki pogon mora tehnološke otpadne vode obraditi na nivo fekalnih otpadnih voda.

Članak 49.

(1) Oborinske vode s krovova, pješačkih i zelenih površina upuštaju se u teren preko upojnih građevina direktno u podzemlje.

(2) Oborinske vode s cestovnih površina će se preko upojnih građevina uz njihov trup upuštati u tlo, a one s površina javnih parkirališta je potrebno prije toga osloboditi masti i ulja preko tipskih separatora do izgradnje centralnog sustava.

(3) Odvodnja oborinskih voda s pojedinih radnih platoa- prometnica i parkirališta rješava se u sklopu pojedine građevinske čestice do izgradnje centralnog sustava.

(4) Lokalni sustavi iz prethodnog stavka moraju imati separatore masti i ulja, ukoliko svojom djelatnošću ili veličinom prometnih - parkirnih i manipulativnih površina mogu prouzročiti zagađenje podzemnih voda.

(5) Unutar III zone sanitarne zaštite ne mogu se upuštati nepročišćene otpadne vode.

Članak 50.

(1) Kanalska mreža otpadnih voda predviđena je od PVC cijevi s betonskim oknima i poklopcima prema očekivanom opterećenju, profila 1 30 i 1 25. Dimenzioniranje upojnih građevina temelji se na stvarnoj upojnosti tla na određenoj lokaciji.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 51.

(1) U obuhvatu Urbanističkog plana uređenja nema površine javnog vodnog dobra.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 52.

(1) Unutar obuhvata Plana ne planira se melioracijska odvodnja.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 53.

(1) U jugozapadnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana definirano je područje zaštićenog krajolika.

(2) Izgradnja unutar definiranog područja moguća je sukladno odredbama ovog Urbanističkog plana.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 54.

(1) U obuhvatu Urbanističkog plana nema zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina.

3.1.3. Krajobraz

Članak 55.

(1) Ne planiraju se posebne mjere vezane uz krajobraz.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 56.

(1) Područje obuhvata Urbanističkog plana se ne nalazi u sklopu područja nacionalne ekološke mreže.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 57.

(1) Cjelokupni prostor unutar obuhvata ovog Urbanističkog plana je u I. geotehničkoj kategoriji (goli krš), te nema zaštićenog šumskog i poljoprivrednog tla. Prostor je pretpostavljenih povoljnih geotehničkih karakteristika za gradnju, ali kako će se jedan dio nasipavati, obavezno je prije izrade tehničke dokumentacije, a osobito prije početka radova izvršiti geomehanička ispitivanja tla.

Članak 58.

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

3.2.2. Vode i more

Članak 59.

(1) Prostor je većim dijelom izvan vodozaštitnih zona, a jednim dijelom u trećoj vodozaštitnoj zoni.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

3.2.3.1. Zaštita od buke

Članak 60.

(1) Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona.

(2) Najveća dopuštena razina buke utvrđuje se prema propisanim vrijednostima za industrijska, skladišna i servisna postrojenja i iznosi:

- Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)
  1. Na granici građevinske čestice unutar zone – buka ne smije prelaziti 80 dB(A)
  2. Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči

Članak 61.

(1) Za planirane građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke
- uređenjem planiranih javnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevinskih čestica.

3.2.3.2. Posebne mjere zaštite

Članak 62.

(1) Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

(2) Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

(3) Radi spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru građevine moraju imati vatrogasne pristupe propisanih tehničkih karakteristika.

(4) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu, nadzemne hidrante na propisanim međusobnim razmacima. Obzirom na specifičnosti vodoopskrbnog sustava u zoni, planirana je protupožarna vodosprema najmanje zapremine 100 m3.

(5) Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Članak 63.

(1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu s seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Članak 64.

(1) Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se uvjetima gradnje novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

Članak 65.

(1) Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

3.2.4. Zrak

Članak 66.

(1) Područje poslovne zone Kargač, pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka - čist ili neznatno onečišćen zrak. Postojeće stanje kakvoće zraka potrebno je zadržati.

(2) Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem Zakona.

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

(4) Stacionarni izvori (tehnološki 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 Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

(5) 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.

(6) Uz korištenje električne energije, poticati korištenje čistih energenata: ukapljenog naftnog plina, sunčeve energije i sl.

(7) U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevinske čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevinskih čestica.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 67.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja posebnog načina korištenja.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 68.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.