

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Odredba 1.

Detaljni plan uređenja donosi se za gospodarsku zonu Štanga unutar naselja Rovinj u Gradu Rovinju. Granica obuhvata određena je GUP-om Rovinja, obuhvaća prostor veličine 9,25 ha i prikazana je na svim kartografskim prikazima.

Odredba 2.

Detaljni plan uređenja detaljno razrađuje uvjete za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu te određuje mjere za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturnopovijesnih i drugih vrijednosti.

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Odredba 3.

Obuhvat Detaljnog plana uređenja gospodarske zone Štanga (u nastavku Plan) definiran je Generalnim urbanističkim planom Grada Rovinja, objavljenim u Službenom glasniku Grada Rovinja broj 7a/06 (u nastavku GUP Rovinja).

Granice obuhvata Plana prenesene su na službenu topografsko – katastarsku podlogu za izradu Plana u skladu s točnošću i novo utvrđenim i nadopunjenim detaljnijim elementima izmjere u mjerilu 1:1000.

Ukupna površina zone obuhvaćene Planom iznosi 9,25 ha.

Odredba 4.

Površine s pridruženom planskom namjenom predstavljaju prostorne cjeline unutar kojih su definirana detaljna osnovna pravila, uvjeti i ograničenja uređenja prostora data u nastavku Odredbi za provođenje u skladu s postavkama iz Obrazloženja Plana.

Osnovne planske kategorije prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu „1. Detaljna namjena površina“.

Odredba 5.

Razmještaj, veličina te razgraničenje površina javnih i drugih namjena prikazano je bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1 "Detaljna namjena površina", na slijedeći način:

- poslovna namjena – pretežito trgovačka K2
- poslovna namjena – pretežito uslužna K1
- mješovita stambeno-poslovna namjena KM
- zelene površine – javno zelenilo Z1
- površine infrastrukturnih sustava
 - o kolne, kolnopješačke i pješačke prometnice IS1
 - o trafostanice IS2
 - o područna telekomunikacijska centrala IS3
 - o crpna stanica fekalne odvodnje IS4
 - o površina postojeće benzinske crpke IS5

Odredba 6.

Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)

Na česticama poslovne namjene – pretežito uslužne (K1) moguća je gradnja građevina poslovnih, upravnih, uredskih, trgovačkih i uslužnih sadržaja (npr. poliklinika, ljekarna, wellness centri, odvjetnički uredi, turističke i putne agencije, osiguravajuća društva, projektantski uredi, predstavništva i sl.), gradskih robnih kuća, skladišnih prostora, proizvodnih građevina bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisne građevine i sl.

U ovoj zoni nije moguća gradnja prostora za stanovanje i trgovačkih centara - koji bitno utječu na urbanističku organizaciju grada, oblikovanje prostora te prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Odredba 7.

Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)

Na česticama poslovne namjene – pretežito trgovačke (K2) moguća je gradnja trgovačkih centara koji bitno utječu na urbanističku organizaciju grada, oblikovanje prostora te prometnu i komunalnu infrastrukturu. U trgovačkim centrima ne mogu se graditi prostori za stanovanje.

Odredba 8.

Poslovna namjena – pretežito uslužna – postojeća mješovita izgradnja (KM)

Na česticama mješovite stambeno-poslovne namjene (KM) nalaze se postojeće građevine stambeno-poslovne namjene. Moguća je gradnja poslovnih građevina, kao prema odredbi 5. ili rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina bez povećavanja broja stambenih jedinica i bez povećanja površine pod stambenom namjenom osim u slučaju osiguranja neophodnih uvjeta života navedenih u odredbi 127.

Odredba 9.

Zelene površine – javno zelenilo (Z1)

Na česticama zelenih površina javnog zelenila (Z1) moguće je uređivanje parka u smislu hortikulturnog uređenja, gradnje puteva, odmorišta, sjenica, skulptura i sličnih građevina te postavljanje razne urbane opreme, javne rasvjete i dječjih igrališta.

Odredba 10.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su smještaju linijskih i površinskih građevina prometnog, telekomunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, sukladno posebnim propisima, a dijele se na koridore prometnica te površine za smještaj trafostanica, područne telefonske centrale, površinu za smještaj crpne stanice i površinu postojeće benzinske crpke.

Odredba 11.

Prema utvrđenim namjena prostora prikazanim na kartografskom prikazu 1. Detaljna namjena površina te sukladno člancima 6. do 10. iskazuju se brojčani prostorni pokazatelji korištenja prostora:

Tablica 1: Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina:

Namjena	Površina (ha)	Površina (%)
K1	2,24	24%
K2	2,11	23%
KM	1,63	18%
Z1	0,51	6%
IS	2,76	29%
UKUPNO	9,25	100%

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Odredba 12.

Obzirom na utvrđenu namjenu površina prema kartografskom prikazu „1. Detaljna namjena površina“ te kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“ propisuju se detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica.

Odredba 13.

Građevine poslovnih, upravnih, uredskih, trgovačkih i uslužnih sadržaja (npr. poliklinika, ljekarna, wellness centri, odvjetnički uredi, turističke i putne agencije, osiguravajuća društva, projektantski uredi, predstavništva i sl.), gradskih robnih kuća, skladišnih prostora, proizvodnih građevina bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisne građevine i sl. smještaju se na površinama poslovne – pretežito uslužne namjene s oznakama (K1).

Odredba 14.

Građevine trgovačkih centara koji bitno utječu na urbanističku organizaciju grada, oblikovanje prostora te prometnu i komunalnu infrastrukturu mogu se graditi na površinama trgovačkih kompleksa (K2). Mogu se graditi i građevine poslovne namjene (kao K1), osim proizvodnih i komunalno-servisnih građevina.

Odredba 15.

Površine na kojima se nalazi postojeća mješovita izgradnja (KM) planira se gradnja kao površine gospodarske – pretežito uslužne namjene (kao K1), ali se i dozvoljava rekonstrukcija postojećih mješovitih građevina prema kriterijima određenim u ovim odredbama.

Odredba 16.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 774 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene – trgovina plinom,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 384 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=6$ m,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 2, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanje 1/3 širine pročelja građevine mora ležati na građevnoj liniji prema ulici Braće Božić prikazanoj na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najmanja udaljenost od regulacijske linije iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 10% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina na te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruju se sa sjeverne strane (Ulica 2) kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeći kolni priključak moguće je zadržati kao prilaz interventnim vozilima.

Odredba 17.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 3367 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 1533 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost od regulacijske linije iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- ukoliko se sanira, rekonstruira, dograđuje ili nadograđuje postojeća građevina bez promjene namjene, moguće je zadržati građevinu na međi prema čestici K1.3.,
- nije dozvoljena gradnja i ograđivanje dijela čestice prema rotoru, te ju je potrebno hortikulturno urediti kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,

- najmanje 25% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s ulice Štanga, servisni priključak s Ulice 2 i interventni pristup s ulice Braće Božić kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Odredba 18.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 725 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene – stanica za tehnički pregled do preseljenja na novu lokaciju,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=5$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 1, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanje 10% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruju se sa zapadne strane na kolno pješački pristup IS1.2. ili sa južne strane na Ulicu 2.

Odredba 19.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.4:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1673 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 924 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max} = 12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 20% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s južne strane na kolno pješački pristup IS1.2.,
- ne dozvoljava se izravni kolni priključak na ulicu Štanga.

Odredba 20.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.5:

- površina planirane građevne čestice iznosi 2722 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 1308 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,

- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 25% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se putem postojećih priključaka (s ulice Štanga), te sa sjeverne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Odredba 21.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.6:

- površina planirane građevne čestice iznosi 845m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 392 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 10% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se sa sjeverne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Odredba 22.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.7:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1568 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 882 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- iznimno građevina se može graditi na regulacijskoj liniji prema ulici Hermana Dalmatina. Prilikom čega je bitno uskladiti visinsku kotu prizemlja s nogostupom Udaljenost od regulacijske linije prema Ulici 1 iznosi minimalno 7 m,
- najmanje 20% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se sa sjeverne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Odredba 23.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.8:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1195 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene – pekara,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 545 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=6$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 2, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se sa sjeverne strane na Fažansku ulicu kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Odredba 24.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.9:

- površina planirane građevne čestice iznosi 6553 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 2649 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 30% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda, navedenu površinu potrebno je ostvariti prvenstveno u pojasu prema ulici Braće Božić uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog visokog zelenila kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- kolni priključci mogu se ostvariti sa zapadne strane (Ulica 1) ili sa sjeverne strane kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- ne dozvoljava se kolni priključak na ulicu Braće Božić.

Odredba 25.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.10:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1980 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 1047 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 1/3 širine pročelja građevine mora ležati na građevnoj liniji prema ulici Braće Božić,

- najmanje 25% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se sa sjeverne strane (Ulica 2) kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- ne dozvoljava se kolni priključak na ulicu Braće Božić.

Odredba 26.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K1.11:

- površina planirane građevne čestice iznosi 993 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 441 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se sa sjeverne strane na Fažansku ulicu kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Odredba 27.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K2.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 11122 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito trgovačke namjene – trgovački centar,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 4248 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- podzemna etaža ne ulazi u tlocrtnu izgrađenost ukoliko je potpuno ukopana, a iznad nje se ne nalazi građevina ili korisna terasa,
- najmanje 30% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- na čestici je potrebno osigurati prolazak kolektora fekalne i oborinske kanalizacije u širini od 4 m uz sjevernu granicu čestice (K1.5 do K1.7) i uz jugozapadnu granicu čestice (K1.4),
- kolni priključci ostvaruju se istočne strane putem rotora za pristup osobnih vozila (Ulica 1) i s južne strane za gospodarski pristup, kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- ne dozvoljava se kolni priključak na ulicu Štanga,
- na cjelokupnoj građevnoj čestici kao i unutar planirane građevine moraju se osigurati uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.

Odredba 28.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake K2.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 9943 m²,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito trgovačke namjene – trgovački centar,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 3835 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 30% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda, navedenu površinu potrebno je ostvariti prvenstveno u pojasu prema ulici Braće Božić uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog visokog zelenila kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- kolni priključak ostvaruje se sa zapadne strane putem rotora (Ulica 1), kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- ne dozvoljava se kolni priključak na ulicu Braće Božić,
- na cjelokupnoj građevnoj čestici kao i unutar planirane građevine moraju se osigurati uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.

Odredba 29.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.1.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1587 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 799 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 1/3 širine pročelja građevine mora ležati na građevnoj liniji prema ulici Braće Božić,
- najmanje 20% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda, navedenu površinu potrebno je ostvariti prvenstveno u pojasu prema ulici Braće Božić uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog visokog zelenila kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- kolni priključak ostvaruje se sa sjeverne strane (Ulica 2) kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- ne dozvoljava se kolni priključak na ulicu Braće Božić,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 30.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.1.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1254 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 614 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 1/3 širine pročelja građevine mora ležati na građevnoj liniji prema ulici Braće Božić,
- najmanje 20% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda, navedenu površinu potrebno je ostvariti prvenstveno u pojasu prema ulici Braće Božić uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog visokog zelenila kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- kolni priključci ostvaruju se s postojećeg priključka s ulice Braće Božić i sa sjeverne strane (Ulica 2) kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 31.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.1.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1115 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 558 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 1/3 širine pročelja građevine mora ležati na građevnoj liniji prema ulici Braće Božić,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda, navedenu površinu potrebno je ostvariti prvenstveno u pojasu prema ulici Braće Božić uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog visokog zelenila kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- kolni priključak ostvaruje se sa sjeverne strane (Ulica 2) kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- ne dozvoljava se kolni priključak na ulicu Braće Božić,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,

- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 32.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.2.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 700 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 232 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 10% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka sa sjeverne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 33.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.2.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 700 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 283 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 10% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka sa sjeverne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 34.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.2.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 747 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,

- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 310 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 10% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka sa sjeverne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 35.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1113 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 440 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se s postojećih priključaka sa sjeverne strane na Fažansku ulicu i s južne na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 36.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1024 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 433 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,

- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m, osim za izvedeni dio objekta,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se s postojećih priključaka sa sjeverne strane na Fažansku ulicu i s južne na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 37.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1396 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 702 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m, osim za izvedeni dio objekta,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 20% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se s postojećih priključaka sa sjeverne strane na Fažansku ulicu i s južne na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 38.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.4:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1469 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 771 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,

- najmanje 20% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se s postojećih priključaka sa sjeverne strane na Fažansku ulicu i s južne na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 39.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.5:

- površina planirane građevne čestice iznosi 995 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 476 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključci ostvaruju se s postojećeg priključka sa južne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 40.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.6:

- površina planirane građevne čestice iznosi 980 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 480 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka sa južne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,

- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 41.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.7:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1038 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 459 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka sa južne strane na ulicu Hermana Dalmatina kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 42.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.3.8:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1047 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 460 m²
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m, osim za izvedeni dio objekta,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka sa sjeverne strane na Fažansku ulicu kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke,
- moguće je graditi, rekonstruirati i sanirati pomoćne građevine unutar gradivih dijelova planirane čestice i unutar ukupne dopuštene izgrađenosti planirane čestice.

Odredba 43.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake KM.4.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1175 m²,
- na građevnoj čestici postoji mješovita, pretežito stambena izgradnja,
- na građevnoj čestici planirane su građevine poslovne – pretežito uslužne namjene,
- smještaj građevina obvezatan je unutar granica gradivih dijelova planirane čestice kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- najveća dopuštena tlocrtna izgrađenost planirane građevne čestice iznosi 463 m²,
- najveća visina građevine iznosi $V_{max}=12$ m.,
- najveći broj nadzemnih korisničkih etaža je 4, a ukopanih etaža najviše 1,
- najmanja udaljenost prema regulacijskoj liniji iznosi 7 m,
- najmanja udaljenost prema susjednim građevnim česticama iznosi $h/2$, ali ne manje od 4 m,
- najmanje 15% ukupne površine planirane građevne čestice treba ostati kao prirodna zelena površina te je istu potrebno hortikulturno ili na drugi način urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- kolni priključak ostvaruje se s postojećeg priključka s južne strane na Fažansku ulicu kako je prikazano na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“,
- nije dozvoljeno priključivanje na ulicu Štanga,
- postojeću građevinu moguće je u svrhu realizacije planirane namjene rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati te održavati u skladu s odredbom 126. ove Odluke.

Odredba 44.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake Z1.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 790 m²,
- površina planirane građevinske čestice je javna,
- na građevnoj čestici planirano je uređenje zelenih površina koje je između ostalog i u funkciju zaštite od buke ,
- površinu planirane građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda.

Odredba 45.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake Z1.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1532 m²,
- površina planirane građevinske čestice je javna,
- na građevnoj čestici planirano je uređenje zelenih površina i dječjeg igrališta, koje je između ostalog i u funkciju zaštite od buke,
- površinu planirane građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda.

Odredba 46.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake Z1.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 199 m²,
- površina planirane građevinske čestice je javna,
- na građevnoj čestici planirano je uređenje zelenih površina,
- površinu planirane građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda.

Odredba 47.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake Z1.4:

- površina planirane građevne čestice iznosi 887 m²,

- površina planirane građevinske čestice je javna,
- na građevnoj čestici planirano je uređenje zelenih površina i dječjeg igrališta, koje je između ostalog i u funkciju zaštite od buke,
- površinu planirane građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda.

Odredba 48.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake Z1.5:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1078 m²,
- površina planirane građevinske čestice je javna,
- na građevnoj čestici planirano je uređenje zelenih površina,
- površinu planirane građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,
- posebno se planira drvored visokog zelenila uz ulicu Braće Božić.

Odredba 49.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake Z1.6. :

- površina planirane građevne čestice iznosi 655 m²,
- površina planirane građevinske čestice je javna,
- na građevnoj čestici planirano je uređenje zelenih površina i dječjeg igrališta i kioska za tisak koje je između ostalog i u funkciju zaštite od buke,
- površinu planirane građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sadnjom i održavanjem zelenog fonda,

Odredba 50.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS1.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 25595 m²,
- na građevnoj čestici planiran je kolna prometnica kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.1 Infrastrukturni sustavi – Promet,
- moguće je formiranje više čestica ovisno o etapnoj realizaciji prometnica,
- površine označene na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“ potrebno je hortikulturno urediti.

Odredba 51.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS1.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 271 m²,
- na građevnoj čestici planiran je kolnopješački prilaz česticama oznake K1.2, K1.3 i K1.4, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.1 Infrastrukturni sustavi – Promet.

Odredba 52.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS1.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 328 m²,
- na građevnoj čestici planiran je pješački prolaz
- s pješačkog prolaza omogućuje se kolni pristup čestici oznake KM.1.3.

Odredba 53.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS2.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 95 m²,

- na građevnoj čestici planirana je trafostanica, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.3 Infrastrukturni sustavi – Energetika.

Odredba 54.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS2.2:

- površina planirane građevne čestice iznosi 36 m²,
- na građevnoj čestici nalazi se postojeća trafostanica, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.3 Infrastrukturni sustavi – Energetika
- trafostanicu je potrebno uklopiti u hortikulturno uređenje parka Z1.6 na način a se smanji njena vizualna prisutnost ili na sličan način uklopi u oblikovno rješenje parka.

Odredba 55.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS2.3:

- površina planirane građevne čestice iznosi 36 m²,
- na građevnoj čestici planirana je trafostanica, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.3 Infrastrukturni sustavi – Energetika,
- trafostanicu je potrebno uklopiti u hortikulturno uređenje parka Z1.4 na način da se smanji njena vizualna prisutnost ili na sličan način uklopi u oblikovno rješenje parka.

Odredba 56.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS3.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 35 m²,
- na građevnoj čestici planirana je telefonska centrala, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.2 Infrastrukturni sustavi – Telekomunikacije,
- telefonsku centralu je potrebno uklopiti u hortikulturno uređenje parka Z1.2 na način da se smanji njena vizualna prisutnost ili na sličan način uklopi u oblikovno rješenje parka.

Odredba 57.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS4.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 95 m²,
- na građevnoj čestici planirana je crpna stanica fekalne kanalizacije, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 2.5 Infrastrukturni sustavi – Odvodnja,
- okoliš crpne stanice se hortikulturno uređuje, te je nužno izraditi projekt hortikulturnog uređenja.

Odredba 58.

Određuju se sljedeći detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje za planiranu građevnu česticu oznake IS5.1:

- površina planirane građevne čestice iznosi 1098 m²,
- na građevnoj čestici nalazi se postojeća benzinska crpka,
- dozvoljena je sanacija i rekonstrukcija postojeće benzinske crpke, bez dogradnje i nadogradnje, osim u slučaju uvođenja novih tehnologija.
-

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Odredba 59.

Veličine i oblici planiranih građevnih čestica definirani su razgraničenjem između površina infrastrukturnih sustava i ostalih površina za razvoj i uređenje prostora te su kao takve definirane na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Uvjete gradnje (granice građevinskih parcela, regulacijske linije, udaljenost građevnog pravca) moguće je korigirati ukoliko se ustvrdi nužnost takvih korekcija temeljem točnije izmjere prilikom izrade parcelacijskog elaborata uz suglasnost nadležnog tijela. Također se u istom smislu i osnovni podaci kao

iskazane površine parcela približnog su značenja a čije će se točne vrijednosti odrediti izradom parcelacijskog elaborata u postupku akta o parcelaciji.

Odredba 60.

Prostorni pokazatelji koji se odnose na površinu čestice, namjenu, maksimalnu izgrađenost, minimalne udaljenosti građevine od granica čestice, maksimalnu visinu i maksimalan broj korisničkih etaža prikazani su za svaku česticu u **Tablici 2**.

Veličine građevnih čestica i maksimalna izgrađenost navedene u **Tablici 2**. su orijentacione.

Maksimalna izgrađenost građevinskih čestica izračunava se sukladno Odredbi 28. GUP-a Grada Rovinja, (Službeni glasnik grada Rovinja 7a/06), uz uvjet poštivanja kriterija minimalne udaljenosti građevine od granica čestica.

tablica 2							
oznak a	namjena	A (m ²)	a (m ²)	d1min	d2min	Vmax(m ²)	Emax
K1.1	K1	774	384	7 m	min h/2, ali ne manje od 4 m	6	2
K1.2		3367	1533			12	4
K1.3		725	215			5	1
K1.4		1673	924			12	4
K1.5		2722	1308			12	4
K1.6		845	392			12	4
K1.7		1568	882			12	4
K1.8		1195	545			6	2
K1.9		6553	2649			12	4
K1.10		1980	1047			12	4
K1.11		993	441			12	4
K2.1	K2	11122	4248			12	4
K2.2		9943	3835			12	4
KM.1.1	KM	1587	799	postojeće 7 m	postojeć e min h/2, ne manje od 4 m	12	4
KM.1.2		1254	614				
KM.1.3		1115	558				
KM.2.1		700	232				
KM.2.2		700	283				
KM.2.3		747	310				
KM.3.1		1113	440				
KM.3.2		1024	433				
KM.3.3		1396	702				
KM.3.4		1469	771				
KM.3.5		995	476				
KM.3.6		980	480				
KM.3.7		1038	459				
KM.3.8		1047	460				
KM.4.1		1175	463				
Z1.1		Z1	790				
Z1.2	1532						
Z1.3	199						
Z1.4	887						
Z1.5	1078						
Z1.6	655						
IS1.1	IS	25595	x	1 m	1 m	x	1
IS1.2		271					
IS1.3		328					

IS2.1		95					
IS2.2		36					
IS2.3		36					
IS3.1		35					
IS4.1		95					
IS5.1		1098					

Tablica 2

A – površina čestice

a – maksimalna izgrađenost građevne čestice,

d1 – udaljenost građevine od regulacijskog pravca,

d2 – udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice,

Vmax – maksimalna visina građevine

Emax – maksimalni broj korisničkih etaža

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Odredba 61.

Veličina i površina građevina s pripadajućim površinama za građenje te planiranom namjenom određene su odredbama 16. do 58.

Maksimalna dozvoljena izgrađenost građevinske čestice se mijenja ukoliko se parcelacionim elaboratom utvrdi drugačija veličina građevinske čestice, sukladno odredbi 28. GUP-a Grada Rovinja, (Službeni glasnik grada Rovinja 7a/06).

2.3. Namjena građevina

Odredba 62.

Namjena građevina određena je u odredbama 16. do 58. za svaku građevnu česticu u zoni obuhvata te na kartografskom prikazu „1. Detaljna namjena površina“.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Odredba 63.

Površine za smještaj građevina na građevnoj čestici određuju se granicama gradivog dijela građevne čestice za osnovne i ostale građevine sukladno namjeni površina utvrđenoj na kartografskom prikazu „1. Detaljna namjena površina.“

Granice gradivog dijela građevne čestice prikazane su na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“ dok su kvantifikacijski pokazatelji za svaku građevnu česticu dati u Tablici 2 u odredbi 60.

Unutar gradivog dijela osnovne građevine moguće je graditi građevinu ili više građevina (sklop građevina) uz uvjete propisane odredbama 16. do 58.

Izvan površina za građenje utvrđenim u prethodnim stavcima ove odredbe moguće je planirati smještaj i gradnju građevina u funkciji urbanog opremanja građevne čestice, prostorno – funkcionalnog povezivanja dijelova čestice te nužnih infrastrukturnih sustava u što spadaju: terase, pergole, sjenice, tende, fontane, pješačke staze, stubišta, ograde, potporni zidovi i druge građevine radi osiguranja koridora prometnica, komunalne i telekomunikacijske infrastrukturne građevine za koje je utvrđena potreba smještaja u neposrednoj blizini objekta (cisterna za vodu, podzemni spremnik goriva, kontrolni ormarići i drugo).

Građevine terasa i puteva iz prethodnog stavka ne smiju biti više od 1 metra iznad najniže kote uređenog terena.

Građevine iz četvrtog stavka ove odredbe ne ulaze u obračun izgrađenosti parcele.

Odredba 64.

Građevni pravci prikazani su na grafičkom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“ s udaljenostima od granice građevne čestice.

Na području obuhvaćenim planom propisan je obvezni građevni pravac na dijelu ulice Braće Božić.

Na liniji obveznog građevnog pravca obvezatno se smješta najmanje 1/3 širine pročelja osnovne građevine.

Ispred ili iza građevnog pravca moguć je smještaj ostalih građevina nabrojanih u 4. stavku odredbe 63.

Moguća odstupanja od linije građevinskog pravca dopuštena su u slučaju dokumentirane geološki nepovoljne strukture zemljišta ili druge nepovoljne konfiguracije utvrđene na terenu (fizičkog ili prirodnog tipa) uz prethodno mišljenje nadležnog tijela.

Odredba 65.

Mjesto priključenja građevina na osnovnu komunalnu i prometnu infrastrukturu prikazan je na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“. Naznačena mjesta priključenja predstavljaju načelne pozicije priključaka, odnosno određuju na kojoj se regulacijskoj liniji građevina priključuje. Moguća su određena odstupanja u cilju ostvarivanja što funkcionalnijeg tehničkog rješenja.

Kote ulaza u građevinu usklađuju se s kotama pješačkih i/ili kolnih površina s kojih je planiran ulaz na građevnu česticu. Kote ulaza u građevinu načelnog su značenja dok će se njihove točne visine utvrditi izmjerom i glavnim projektom prometnog koridora.

2.5. Oblikovanje građevina

Odredba 66.

Planirane građevine u zoni obuhvata načinom gradnje predstavljaju novu gradnju i rekonstrukciju postojećih objekata. Nova gradnja planira se u gradivim dijelovima građevnih čestica kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“.

Oblikovanje građevina načelno treba provoditi u skladu sa funkcionalnim zahtjevima poslovne građevine. Reprezentativne dijelove zgrade načelno treba smjestiti prema regulacijskoj liniji, a servisne dijelove prema ostalim međama.

Osnovni volumen građevina planira se kao pojedinačna građevina ili kao sklop građevina.

Na pročeljima orijentacije prema glavnim prometnicama treba izbjegavati postavljanje klimatizacijskih uređaja i drugih vrsta uređaja (satelitske antene, itd.) koji narušavaju vizualnu kvalitetu cjeline.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Odredba 67.

Građevna čestica uređuje se osnovnim prostorno – funkcionalnim elementima i to:

- hortikulturnim uređenjem,
- uređenjem parternih površina i ostalih dijelova parcele,
- uređenjem i uvjetima postavljanja ograda, potpornih zidova i elemenata za sprječavanje arhitektonskih barijera.

Odredba 68.

Hortikulturno uređenje potrebno je planirati uklapanjem postojećeg zatečenog biljnog fonda uz nadogradnju autohtonim biljnim vrstama. Razmještajem biljnog fonda treba planirati stvaranje novih ambijentalnih i prostornih vrijednosti te nadopunjavati arhitektonsku i urbanu strukturu.

Odredba 69.

Parterne površine (terase, pješačke staze i ostali horizontalni uređeni dijelovi parcele) uređuju se u oblikovnom i arhitektonskom smislu (primjenom materijala i tehnologija) usklađeno s osnovnim volumenima građevina na parceli i hortikulturnim rješenjem okoliša. Tehničkim oblikovanjem potrebno je zadovoljiti sve elemente zadane drugim (infrastrukturnim) uvjetima kao što je odvodnja oborinskih voda, protukliznost površina, otpornost na mehaničko opterećenje i habanje, itd.

Pješačke površine koje uz osnovnu namjenu omogućavanja pristupa i boravka ljudi trebaju omogućiti i prolaz interventnih vozila trebaju zadovoljiti osnovni uvjet nosivosti definiran sukladno posebnom propisu.

Za sve pješačke površine potrebno je osigurati prohodnost prema Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 151/05 i 61/07).

Odredba 70.

Građevne čestice mogu, ali ne moraju imati ograde o čemu će se odlučiti u postupku izdavanja lokacijske dozvole i to uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od metalne ograde ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Ograda se može podizati prema ulici ukupne visine 1,50 m, a na međi prema susjednim česticama ukupne visine do 2,0 m. Od čega kameno ili betonsko podnožje ograde ne može biti više od 80 cm.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Prilazne stepenice, terase u razini terena ili do max 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevinske čestice minimalne širine 3,0 m.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

Odredba 71.

Osnovna prostorno – funkcionalna organizacija zemljišta s novoformiranom strukturom građevnih čestica planirana je na način da se omogući opremanje komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom na pozicijama prikazanim na kartografskim prikazima „2. Infrastrukturni sustavi“.

Osnovne trase komunalne i telekomunikacijske infrastrukture planiraju se u koridorima prometne i ulične infrastrukture. Mjesta priključaka komunalne i telekomunikacijske infrastrukture te priključci (ulazi) na prometne površine načelnog su značenja dok će točne pozicije ulaska priključaka biti određene detaljnom projektnom dokumentacijom planiranih građevina i prometnica.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Odredba 72.

U sklopu detaljnog plana riješeno je prometno povezivanje kako unutar samog područja zone Štanga tako i njezino povezivanje sa postojećom prometnom mrežom.

Zona Štanga smještena je između ulice Štanga na zapadu, Fažanske ulice na istoku i sjeveru kao i Ulica 3, ulice Braće Božić na jugu i ulice Hermana Dalmatina unutar naselja koje čine i prometnu mrežu na koju se uključuje promet iz zone Štanga.

Ovim planom definirane su i nove prometnice unutar zone Štanga a to su Ulica 1 (spoj ulice Braće Božić i ulice Hermana Dalmatina) u duljini cca 188 m, te Ulica 2 (zapadni odvojak Ulice 1 po grafičkom prilogu) u duljini cca 154 m.

Ostale ulice unutar područja detaljnog plana Štanga se zadržavaju, odnosno rekonstruiraju temeljem ovog plana.

Fažanska ulica se rekonstruira u cijelosti, mjestimično po položaju, a u cijelosti po poprečnom profilu i konstrukciji.

Ulica Braće Božić se također rekonstruira u dijelu od benzinske postaje do Fažanske ulice.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste namjenskog značenja (elementi trase i mjesta priključaka prometnica manjeg značaja)

Odredba 73.

Ulica Braće Božić – primarna cesta

Ulica Braće Božić obuhvaćena je od križanja sa ulicom Štanga do križanja sa Fažanskom ulicom od zapada prema istoku u duljini od cca 375 m. Tlocrtno ona zadržava svoje elemente bez značajnijih korekcija, osim u dijelu gdje se predviđa dogradnja biciklističke staze sa dvije trake. Na dionici ulice u zahvatu na spoju sa novom ulicom 1 formira se novo raskrižje te se u poprečni profil proširuje za traku lijevih skretača.

Niveleta ulice se zadržava u postojećem stanju.

Poprečni presjek ulice Braće Božić je slijedeći:

- pješačka staza		š = 2,00 m
- zeleni pojas		š= 1,50 m
- kolnik za dvosmjerni promet	2*3,50 m	š = 7,00 m
- zeleni pojas		š= 1,50 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

Na ulici Braće Božić predviđeno je premještanje i uređenje autobusnih stajališta na sjevernoj i južnoj strani ulice zbog smještaja novog križanja sa Ulicom 1.

Na južnoj strani ulice od križanja s ulicom Balska sukladno GUP-u predviđena je biciklistička staza za dvosmjerni tok.

Odredba 74.

Ulica Štanga – primarna cesta

Za ulicu Štanga u izradi je projekt nogostupa. Križanja s ostalim ulicama u zoni rekonstruirati će se prema projektnoj dokumentaciji za rekonstrukciju ulica u naselju.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profil s tehničkim elementima)

Odredba 75.

Fažanska ulica – sabirna cesta

Fažanska ulica smještena je na istočnom i sjevernom dijelu zone Štanga, od križanja sa ulicom Braće Božić do spoja sa ulicom Hermana Dalmatina i dalje prema sjeverozapadu prema ulici Štanga gdje

slijepo završava. Duljina Fažanske ulice je cca 458 m. Tlocrtno nova os prati postojeće stanje ulice uz potrebne korekcije horizontalnih krivina. U stacionaži križanja s ulicom Hermana Dalmatina Fažanska ulica skreće pod kutem od 90°.

Visinski položaj se zadržava u postojećem stanju.

Poprečni presjek Fažanske od križanja s ulicom Braće Božić do križanja s ulicom Hermana Dalmatina:

- pješačka staza		š = 1,50 m
- kolnik za dvosmjerni promet	2*3,50m	š = 7,00 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

Poprečni presjek Fažanske ulice od križanja s ulicom Hermana Dalmatina u nastavku:

- pješačka staza		š = 1,50 m
- kolnik za jednosmjerni promet		š = 4,50 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

U slijepom dijelu Fažanske ulice na sjevernoj strani predviđena su parkirališna mjesta za okomito parkiranje dimenzija 2,50*5,00 m i parkirališno mjesto za osobe sa invaliditetom dimenzija 3,70*5,00, ukupno 9 mjesta.

Situacijski elementi prikazani su u grafičkom prilogu i na kartografskom prikazu 2.1

Odredba 76.

Ulica Hermana Dalmatina – ostale ceste (prometnica unutar poslovne zone)

Ulica Hermana Dalmatina smještena je unutar zone Štanga na sjevernom dijelu i proteže se od Fažanske ulice (u stacionaži 0+257,84) do spoja sa ulicom Štanga u duljini cca 460 m.

Tlocrtno ulica prati postojeće stanje.

Visinski položaj se zadržava u postojećem stanju uz nužne korekcije

Poprečni presjek ulice Hermana Dalmatina je slijedeći:

- pješačka staza		š = 1,50 m
- kolnik za dvosmjerni promet	2*3,00m	š = 6,00 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

U dijelu uz građevnu česticu K1.7 predviđena su južno parkirališna mjesta za okomito parkiranje dimenzija 2,50*5,00 m i parkirališno mjesto za osobe sa invaliditetom dimenzija 3,70*5,00, ukupno 14 mjesta.

Odredba 77.

Ulica 1 ostale ceste (prometnica unutar poslovne zone)

Ulica 1 prolazi sredinom zone Štanga od juga prema sjeveru i spaja ulicu Braće Božić i ulicu Hermana Dalmatina i duljine je cca 188 m.

Tlocrtno os Ulice 1 sastavljena je od pravaca i kružnih krivina. Primijenjeni polumjeri kružnih krivina R= 60 m i R= 100 m.

Visinski položaj Ulice 1 definiran je visinskim položajem ulice Braće Božić i ulice Hermana Dalmatina. Od ulice Braće Božić niveleta Ulice 1 spušta se nagibom cca 5,50% do središnjeg dijela zone Štanga (križanja tipa kružni tok) te se penje do ulice Hermana Dalmatina s nagibom cca 6,80%.

Nagibi nivelete su orijentacioni i isti se mogu mjenjati u ovisnosti od visinske kote pristupa susjednih objekata na kružni tok, ali ne mogu biti veći od 10%.

Poprečni presjek Ulice 1 od ulice Braće Božić do križanja tipa kružni tok je slijedeći:

- pješačka staza		š = 1,50 m
- kolnik za dvosmjerni promet	2*3,50m	š = 7,00 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

Poprečni presjek Ulice 1 od križanja tipa kružni tok do ulice Hermana Dalmatina je slijedeći:

- | | | |
|-------------------------------|---------|------------|
| - pješačka staza | | š = 1,50 m |
| - kolnik za dvosmjerni promet | 2*3,00m | š = 6,00 m |
| - pješačka staza | | š = 1,50 m |

Odredba 78.

Ulica 2 ostale ceste (prometnica unutar poslovne zone)

Ulica 2 počinje od Ulice 1 u stacionaži 0+082,66 i pruža se u smjeru zapada u duljini cca 54 m gdje završava okretištem. Os Ulice 2 je u pravcu osim u dijelu spoja sa Ulicom 1 gdje je kružna krivina sa primijenjenim polumjerom $R=60$ m.

Visinski Ulica 2 postavljena je u uzdužnom nagibu $i = 0,30$ %.

Poprečni presjek Ulice 2 je slijedeći:

- pješačka staza		š = 1,50 m
- kolnik za dvosmjerni promet	2*3,00m	š = 6,00 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

Odredba 79.

Ulica 3 ostale ceste (prometnica unutar poslovne zone)

Ulica 3 križa se s Fažanskom ulicom u stacionaži 0+111,11 pod kutem od 90° i skreće u smjeru sjeverozapada prema Ulici Štanga na koju se spaja i duljine je cca 92 m.

Tlocrtno Ulica 3 je u pravcu osim u dijelu spoja sa Fažanskom ulicom je raskrižje koje je potrebno regulirati projektom.

Visinski položaj se zadržava u postojećem stanju uz nužne korekcije.

Poprečni presjek Ulice 3 je slijedeći:

- pješačka staza		š = 1,50 m
- kolnik za dvosmjerni promet	2*3,00 m	š = 6,00 m
- pješačka staza		š = 1,50 m

Odredba 80.

Križanja

Križanja ulica riješena su kao T-križanja sa zaobljenjem rubova kolnika sa $R=7$ m (8 m) do 12 m.

Spoj ulice Braće Božić i nove Ulice 1 riješeno je kao puno križanje sa lijevim skretačima prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 110/01) i normi za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini (U.C4.050), te Pravilniku o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01)

Na Ulici 1 u stacionaži 0+133,20 predviđeno je križanje tipa kružni tok sa vanjskim promjerom $D=27$ m i unutarnjim promjerom $D=16$ m odnosno kolnikom širine $\text{š}=5,50$ m. Te proširenjem kolnika od 2,00 m.

Križanja sa Fažanskom ulicom konačno se definiraju prilikom izrade projektne dokumentacije za tu ulicu.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Odredba 81.

U ulici Braće Božić planirano je autobusno stajalište na mjestu postojećeg autobusnog stajališta unutar rekonstruiranog profila prometnice. Dužina ugibališta je 71 m, a dužina stajališta 15 m kako je prikazano na kartografskom prikazu „2.1 Infrastrukturni sustavi – promet“ za brzinu $V=50$ km/s.

Na autobusnom stajalištu moguće je postaviti nadstrešnicu i ostalu pripadajuću urbanu opremu.

3.1.4. Parkirališta i javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Odredba 82.

Parkirne potrebe korisnika zone rješavaju se na česticama sukladno namjeni građevine, kako slijedi:

- poslovna (K1, KM):	20 / 1000 m ² bruto površine prostora/gr građevine,
----------------------	--

- poslovna (K2): 40 / 1000 m² bruto površine prostora/građevine,
- poslovna (podnamjena ugostiteljstvo): 3 / do 30 m² bruto površine prostora/građevine,
7 / 30-50 m² bruto površine prostora/građevine,
40 / 1000 m² bruto površine prostora/građevine,
- poslovna (podnamjena trgovina): 3 / do 50 m² bruto površine prostora/građevine,
7 / 50-100 m² bruto površine prostora/građevine,
40 / 1000 m² bruto površine prostora/građevine,

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta, na svim parkiralištima s više od 20 parkirnih mjesta (tu se podrazumijevaju i parkirališta trgovačkih, uslužnih i ugostiteljskih građevina), te na svim parkiralištima koja se nalaze uz ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu i restoran, na svakih 20 parkirnih mjesta potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto za vozilo invalida.

Odredba 83.

Planirana su dva (2) javna parkirališta smještena u koridoru Fažanske ulice (9 parkirnih mjesta) i u koridoru ulice Hermana Dalmatina (14 parkirnih mjesta) kako je prikazano na kartografskom prikazu „2.1. Infrastrukturni sustavi – Promet“.

Parkirališta su u razni kolnika i moraju biti označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Po jedno mjesto rezervirano je osobama s invaliditetom.

Minimalne dimenzije parkirališnog mjesta

- za okomito parkiranje 2,5 x 5,0 m,
- za osobe s invaliditetom 3,7 x 5,0 m

3.1.5. Javne garaže

Odredba 84.

Na području obuhvata plana nema planiranih površina za javne garaže.

3.1.6. Biciklističke staze

Odredba 85.

Biciklistička staza je planirana u dijelu ulice Braće Božić s južne strane kolnika.

Na ostalim prometnicama biciklistički promet će se odvijati na prometnicama uz desni odnosno lijevi rub kolnika.

3.1.7. Pješačke površine

Odredba 86.

Pješačka površina nalazi se na građevinskoj čestici IS1.3 površine cca 328 m². Na građevinskoj čestici pješačke površine planira se uređenje partera i izgradnje telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Odredba 87.

Telekomunikacijska mreža gradi se do svake građevinske parcele. Vlasnik građevine dužan je unutar svoje parcele izgraditi priključak do javne telekomunikacijske mreže u skladu sa uputama i suglasnosti operatera odnosno Agencije za telekomunikacije. Trase za gradnju DTK odabiru se, u pravilu po 'javnim' površinama: cestama, ulicama, pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i sl., osim u pojedinačnim slučajevima kada se procjeni opravdanim korištenje građevinskog zemljišta (okućnica objekta).

Odredba 88.

Trase za gradnju, rekonstrukciju i opremanje DTK mreže treba odabirati prema grafičkom prikazu, osim u slučaju usklađenja s ostalim infrastrukturnim mrežama. U dijelu gdje je već izgrađena TK mreža, u najvećoj mogućoj mjeri potrebno je koristiti trase postojećih TK kabela ili DTK (ukoliko je to moguće).

Dubina ukopavanja elemenata TK mreže na uređenim površinama predviđenih za promet vozilima treba iznositi najmanje 0,9 m od gornjeg ruba cijevi, a na ostalim površinama 0,6 m od gornjeg ruba cijevi.

Odredba 89.

Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata TK mreže moguće je na javnim površinama, kao i na zemljištu građevinskih čestica (okućnica objekta). Postavljanje samostojećih ormara TK mreže ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju. Također, oblikom i bojom samostojeći ormari TK mreže trebaju se uklopiti u okolni ambijent.

Odredba 90.

TK priključci grade se, u pravilu, podzemno. Iznimno, kao privremeno rješenje, mogu se graditi i nadzemni TK priključci. Priključni kabeli ugrađuju se u cijevi. Dubina ukopavanja priključnih kabela (i cijevi) unutar građevinske čestice prilagođava se njezinom uređenju.

Odredba 91.

Sve zgrade opremaju se TK instalacijom koja izvedbom, tipu i kapacitetom odgovara njezinoj namjeni i potrebi korisnika. Priključni ormarić (od nehrđajućeg materijala) ugrađuje se na fasadi zgrade ili na ogradnom zidu parcele okrenutoj prema ulici s koje je predviđen priključak. U većim poslovnim zgradama priključni ormarić moguće je ugraditi i unutar objekta uz uvjet da je omogućen nesmetani pristup ormariću. Priključni ormarići se ugrađuju na visini 0,6 – 1,5 m od terena, odnosno poda.

Distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju graditi s potrebnim brojem cijevi vodeći računa o svim operaterima, o novim uslugama i o potrebi za rezervnim cijevima za održavanje i potrebnim brojem šahtova potrebnih dimenzija. Cijevi moraju biti žute boje, šahtovi moraju biti označeni kao telefonski šahtovi. Poklopci šahtova treba prilagoditi površini i moraju podnositi potrebno opterećenje obzirom na namjenu površine.

Odredba 92.

Kapacitet DTK u svim njenim elementima kao i kapacitet, tip i razrada kabela definirati će se posebnim projektom.

Odredba 93.

U slučaju potrebe moguće je komutaciju decentralizirati u naselju shodno korisničkim cjelinama takvim uređajima koji svojim gabaritima predstavljaju urbanu opremu. U slučaju potrebe moguće je odrediti i veći broj izdvojenih stupnjeva komutacije. Prilikom povezivanja izdvojenih stupnjeva komutacija mora se voditi računa o sigurnosti prometa uvođenjem redundantnih veza.

Odredba 94.

Kompletna mreža mora biti adekvatno uzemljena.

Odredba 95.

Gradnju stupova antenskih sustava pokretnih mreža u zoni DPU Štanga potrebno je izbjegavati. U slučaju potrebe gradnje unutar zone DPU, antenske sustave je moguće postavljati na zgrade na način da ne narušavaju vizure naselja (maskiranje).

Odredba 96.

TK mrežu u cjelini treba graditi u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, Zakonom o telekomunikacijama, Zakonom o zaštiti na radu, Zakonom o zaštiti od požara, gradnja mora biti usklađena sa Planovima višeg reda, sa svim normama i standardima za tu vrstu građevine kao i u skladu s Uputama od Agencije za telekomunikacije i uputama postojećih operatera.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

Odredba 97.

Linijske građevine komunalne infrastrukture u pravilu se trebaju polagati unutar prometnih koridora (u pravilu izvan kolnika). Naznačene trase i koridori infrastrukture kako su prikazani na kartografskim prikazu „2.2.“ – „2.5.“ predstavljaju idejno rješenje trasa koje će glavnim i izvedbenim projektima biti detaljno obrazložene te sukladno tome i pozicionirane u koridoru prometnice.

Površinske građevine (trafostanice, područan telefonska centrala, crpna stanica, postojeća benzinska crpka) smještaju se na zasebnim građevinskim česticama.

Odredba 98.

Vodoopskrba

Planom se određuje način postavljanja komunalnih instalacija vodoopskrbe i odvodnje:

- polaganje vodoopskrbnih cjevovoda u nogostup ili zeleni pojas prometne površine ili pješačkog puta,
- polaganje kanalizacijskih cjevovoda fekalnih otpadnih voda u nogostup ili zeleni pojas prometne površine ili pješačkog puta te po građevinskim parcelama po potrebi,
- polaganje kanalizacijskih cjevovoda oborinskih voda u kolnik ceste ili pješačkog puta te po građevinskim parcelama po potrebi.

Ukoliko se detaljnijom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže moguća su i odstupanja od postavki iz prethodnog stavka. Do svake parcele obvezatna je izvedba priključka na vodovodnu mrežu i instalacije za odvodnju otpadnih voda.

Odredba 99.

Voda u zoni se predviđa za slijedeće namjene:

- voda za piće i sanitarne namjene,
- voda za protupožarnu namjenu i održavanje čistoće,
- voda za zalijevanje zelenih površina.

Vodoopskrbna mreža mora se razvijati sukladno potrebama korisnika uz osiguravanje potrebne rezerve u svojim dimenzijama za funkcioniranje protupožarnog sustava. Stoga se odabir dimenzija cjevovoda i njihovog položaja mora planirati prema maksimalno mogućem opterećenju zone (mjerodavna je vrijednost maksimalnog satnog dotoka).

Odredba 100.

Za izgradnju središnjeg dijela naselja pretežno usluže-trgovačke poslovne djelatnosti potrebno je izgraditi novi cjevovod središnjom ulicom koji će spojiti postojeće ulice Hermana Dalmatina i Braće Božić.

Unutrašnjom ulicom predviđen je profil Ø 100 mm - Ø 150 mm po prometnicama ili uz staze za potrebe vodoopskrbe budućih građevina. Prilikom izrade glavnih projekata vodoopskrbe, profile je moguće promijeniti prema specifičnim potrebama pojedinih dijelova ili objekata.

Odredba 101.

Glavne trase vodoopskrbe treba rješavati kvalitetnim materijalom, a predviđene su na taj način da su mogući priključci pojedinih dijelova odnosno da se mogu ugraditi mjerna mjesta za svaku građevinu ili sklop građevina posebno.

Odredba 102.

Prilikom izrade glavnih projekata vodoopskrbe kako pojedinih objekata i/ili dijelova treba uzeti u obzir da je tlak u gravitacionoj vodoopskrbi konstantan ovisno o potrošnji, a ako je potrebno povišenje u odnosu na izlaz iz vodospreme potrebno je predvidjeti hidro stanice, pumpe ili neka druga rješenja.

Detaljan hidraulički proračun treba grafički i tekstualno obraditi projektnom dokumentacijom vezanom za pojedine objekte-zone uzimajući u obzir potrošnju cijelog zahvata.

Zbog dokazivanja funkcioniranja sustava potrebno je izraditi matematički model s 24-satnom simulaciju rada sustava u danu maksimalne potrošnje i simulacijom požara u trajanju od dva sata.

Odredba 103.

Odvodnja

Izvedbenim projektom „OBORINSKA KANALIZACIJA U DIJELU NASELJA ŠTANGA U ROVINJU“ (FLUMING d.o.o, Rijeka, br. 5320/2, 09/2006) izgrađen je sustav oborinskih voda naselja Štanga. Kolektor oborinske odvodnje riješen je temeljem tog projekta i to s početkom u ulici Hermana Dalmatina i završetkom u donjem- južnom dijelu Fažanske ulice.

Izgrađeni kolektor ne može biti u upotrebi sve dok se kolektor ne izgradi u konačnoj fazi, a ta faza se nalazi izvan obuhvata plana.

U kartografskom prikazu „2.5 Infrastrukturni sustavi – Odvodnja“ prikazano je izvedeno stanje oborinske kanalizacije i planirane trase buduće kanalizacije.

Kako bi se prikupile i odvele oborinske vode s cjelokupnog područja zahvata po detaljnom planu zone Štanga predviđeni su novi kanali u Ulici 1 i Ulici 2 (kolektor AO-2 i AO-2-1), te novi kanali u sjevernom dijelu Fažanske ulice te kanal O-1-1 u čestici K2.1..

Kanal AO-2 prikuplja oborinske vode sa južnog dijela Ulice 1 i okolnih čestica, duljine je 112 m profila Ø 400, pad $i = 0,40\%$ i priključuje se na postojeće reviziono okna RO-6 izvedenog oborinskog kolektora O-1 Ø 700.

Kolektor AO-2-1 prikuplja oborinske vode sa Ulice 2 i okolnih čestica, duljine je 136 m profila Ø 400, pad $i = 0,40\%$ i priključuje se na planirano reviziono okna AO12 oborinskog kolektora AO-2.

Kolektor O-1 prikuplja oborinske vode sa Fažanske ulice i okolnih čestica. Duljine je 265 m profila Ø 400 i Ø 400, pad $i = 1,60-1,76\%$ i gravitacijski se priključuje na izvedeno reviziono okno RO-9 izvedenog oborinskog kolektora O-1 Ø 1000.

Kolektor O-1.2 prikuplja oborinske vode s ulice Štanga, duljine je cca 115 m profila Ø 700, pad $i = 0,50\%$ i priključuje se na predviđeno reviziono okna RO4 oborinskog kolektora O-1 i prolazi po čestici K2.1 uz postojeći kanal fekalne kanalizacije. Planirane postavke mogu se korigirati prilikom izrade projektne dokumentacije nakon hidrauličkog proračuna.

Planirana oborinska kanalizacija smješta se u trup ulica, a ukoliko je moguće u nogostupe, osim kanala O1-1.2

Svi objekti locirani u depresiji zahvata, a koji će sa svojim projektiranim prilazima parceli biti niži od mogućih gravitacijskih priključaka na objekte za odvodnju oborinskih voda sa javnih površina (kanal O-1.2 i kolektor O-1), dužni su izvršiti (dimenzionirati) prihvat slivnih voda sa javne površine u vlastiti interni sustav kao i izvršiti tehnički ispravan priključak istih na oborinski kanal O-1.2 i kolektor O-1.

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je izraditi kompletno idejno rješenje s hidrauličkim proračunom, te predvidjeti eventualne korekcije planiranih dimenzija profila cijevi.

Odredba 104.

Izvedbenim projektom „FEKALNA KANALIZACIJA U DIJELU NASELJA ŠTANGA U ROVINJU“ (FLUMING d.o.o, Rijeka, br. 53303/2, 09/2006) riješen je sustav odvodnje fekalnih voda naselja Štanga. Kolektor fekalne kanalizacije izrađeni su kao gravitacioni do CRPNE STANICE ŠTANGA pomoću koje se sanitarne vode prebacuju u tlačni vod u ulici Štanga i sprovodi u postojeći kopneni kolektor fekalnih voda.

U kartografskom prikazu „2.5 Infrastrukturni sustavi – Odvodnja“ prikazano je izvedeno i planirano stanje fekalne kanalizacije.

Planiranim i izvedenim stanjem pokriveno je cjelokupno područje detaljnog plana zone Štanga.

Odredba 105.

Planirani način postupanja s otpadnim vodama (sanitarne, tehnološke, oborinske i dr. otpadne vode) na području zahvata plana treba planirati sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području Grada Rovinja (Službeni glasnik Grada Rovinja br. 5/2006).

Sve otpadne vode nastale na česticama korisnika od procesa proizvodnje, ugostiteljske djelatnosti i sličnog moraju se svesti na kvalitetu sanitarno-fekalnih otpadnih voda koju propisuje nadležno komunalno poduzeće koristeći mastolove, separatore ulja i masti, te uređaje za pročišćavanje ovisno o tehnološkom procesu. Tretman otpadnih voda mora se projektirati unutar građevne čestice korisnika.

Odredba 106.

Energetika

Planirane građevine priključuju se na niskonaponsku mrežu podzemnim kablom, odnosno na način propisan od HEP-a – Operatera distributivnog sustava DP "Elektroistra" Pula, Pogon Rovinj. Trase koje su određene ovim DPU-a mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju predviđenu ovim planom.

Odredba 107.

Na području obuhvata plana zadržava se postojeća trafostanica Štanga 1 400kVA(1000kVA), planirano je izgraditi:

- novu trafostanicu TS Štanga 2 630kVA(1000kVA), istočno od planiranog rotora
- novu trafostanicu TS K2.1 1000kVA, na Ulici 2 između čestica K1.3 i K2.1
- eliminirati TS Benzinska pumpa sa postojeće lokacije te izgraditi novu TS Benzinska pumpa 630kVA(1000kVA) na istoj čestici kao i TS K2.1 u istom objektu ali u odvojenim prostorijama

Nove, odnosno postojeće trafostanice treba ukomponirati u postojeću i buduću 10(20) kV mrežu područja grada Rovinja, ugraditi 20 kV kabele, u skladu sa gradskom normom HEP-a – operatera distributivnog sustava.

Odredba 108.

Javnu rasvjetu prometnica treba postaviti u skladu sa predloženim idejnim rješenjem ovoga plana. Stupovi javne rasvjete postavljaju se na rub pločnika ili u zelenom pojasu, na minimalnoj udaljenosti od 1 m od kolnika ceste.

Javna rasvjeta mora biti ekološka (HEP-ESCO) odnosno u skladu s odlukama grada i distributera.

Odredba 109.

Prilikom izgradnje novih objekata kao i rekonstrukciju postojećih treba zatražiti od nadležnog distributera uvjete i način priključivanja na postojeću energetska mrežu.

Odredba 110.

Plinoopskrba

Trasa novoprojektirane srednjetačne plinske mreže polaže se isključivo u javno prometnim površinama. Ista će se uskladiti s svim postojećim i budućim komunalnim instalacijama.

U kartografskom prikazu „2.6 Infrastrukturni sustavi – Plinoopskrba“ prikazano je trasa planiranog srednjetačnog plinovoda.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Odredba 111.

Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i opremanja parkovnih zelenih površina (Z1). Parkovne površine treba formirati na način da svojim oblikovnim, zaštitnim, ukrasnim i drugim primjerenim sadržajima doprinose kvaliteti cijele zone:

- unutar parkovnih površina moguća je uređenje pješačkih i biciklističkih puteva i gradnja građevina koje su u funkciji zelenih površina,
- pod građevinama u funkciji parkovnih i zelenih površina smatraju se: paviljoni, odmorišta, dječja igrališta i urbana oprema,
- gradnja komunalnih i infrastrukturnih građevina moguća je u dijelovima manjih vizurnih izloženosti uz obvezatno formiranje zaštitnog zelenila radi smanjenja mogućih negativnih utjecaj na okoliš,
- uređenje vanjskih slobodnih zelenih površina treba planirati primjenom hortikulturnog uređenja i pretežitom sadnjom visokog i niskog zelenila uz savjetovanje biologa-ekologa,
- zatečene prirodne vrijednosti, poput kvalitetnog drveća, potrebno je u prema mogućnostima lokacije zadržati i uklopiti u planirane projekte hortikulturnog uređenja,
- pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati sistematskim i dosljednim planiranjem sustava rampi, platformi, signalizacije i pomoćnih urbanih elemenata.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

Odredba 112.

Na području obuhvata plana nema posebno vrijednih i/ili zaštićenih cjelina ili građevina kulturnog ili prirodnog podrijetla.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih radova ili radova drugih vrsta naiđe na predmete i/ili nalaze arheološkog značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti nadležnu Upravu za zaštitu kulturne baštine.

6. Uvjeti i način gradnje

Odredba 113.

Uvjetima i načinom gradnje kako je određeno u odredbama ovog Plana i grafičkom prikazu „3. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina“ utvrđeni su detaljni obvezujući kvantifikacijski pokazatelji i norme građenja i uređenja za cjelokupnu zonu.

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina podijeljeni su prema sljedećim planskim kategorijama i podkategorijama:

- područja posebnih ograničenja u korištenju
 - potez zaštitnog zelenila uz ulicu Braće Božić
 - zaštitno zelenilo uz postojeće građevine na ulici Hermana Dalmatina
 - očuvanje postojećeg visokog zelenila na građevinskim česticama uz ulicu Braće Božić
- oblici korištenja
 - nova gradnja
 - sanacija – rekonstrukcija – zamjena postojeće građevine

Odredba 114.

Područja posebnih ograničenja u korištenju su prostorne cjeline različitih prostornih namjena koje su objedinjene zajedničkim obvezujućim prostorno – planskim uvjetima.

Odnose se na očuvanje postojećeg visokog zelenila.

Odredba 115.

Oblicima korištenja razlučene su dvije osnovne kategorije korištenja slobodnog zemljišta:

- nova gradnja: zone koje obuhvaćaju planirana područja nove gradnje sukladno definiranim uvjetima ovog Plana,
- sanacija - rekonstrukcija: zone kojima su obuhvaćene postojeće stambene i mješovite građevine na kojima se omogućuje rekonstrukcija građevina sukladno definiranim uvjetima ovog Plana.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti

Odredba 116.

Na području obuhvata plana nema posebno kulturnopovijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti.

Odredba 117.

Potrebno je obratiti pažnju na postojeće visoko zelenilo. Vrijednost zelenila potrebno je štiti kroz optimiziranje planiranih zahvata uređenja slobodnih površina u smislu zadržavanja zatečenog prirodnog fonda i njegovim ugrađivanjem u hortikulturene projekte.

8. Mjere provedbe plana

Odredba 118.

Nadležni upravni odjel za prostorno i urbanističko planiranje i izgradnju objekata grada sukladno zakonu dužan je pratiti pojave u prostoru i provoditi sve potrebne radnje za omogućavanje provođenja i primjene Plana.

Zahvati na građevinskim česticama koje imaju planirani priključak na novoplanirane prometnice (Ulicu 1 i Ulicu 2) nije moguće provoditi prije njihove realizacije, odnosno moguće je postupak za lokacijsku i građevinsku dozvolu voditi istovremeno iz razloga racionalnosti realizacije plana.

Prilikom provođenja zahvata u prostoru potrebno je pridržavanje svih zakonskih i podzakonskih akata te posebnih propisa iz područja na koje se pojedina odredba odnosi primjenjujući noviji propis ukoliko je isti za navedeno područje donesen.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Odredba 119.

Načelno se mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš svode na kriterije bitne u primjeni planiranja i projektiranja građevina u kojima rade i borave ljudi, uređenju okoliša i površina koje čine funkcionalne cjeline s novoplaniranim objektima te planiranju građevina u primarnoj namjeni sklanjanja i zaštite ljudi i dobara (skloništa) na području zone.

Potrebna je sustavna provedba kontrole svih gospodarskih subjekata u pogledu onečišćenja zraka, vode, količine otpada i njegovog deponiranja.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakonu o zaštiti zraka ("Narodne novine" broj 48/95), a postojeće i novo zelenilo pridonijet će smanjenju prašine u zraku.

Potrebna je realizacija razdjelnog sustava odvodnje te organiziranog i sustavnog zbrinjavanja svih vrsta otpada.

Za sve vrste tehnoloških otpadnih voda koje nastaju pri procesu rada u objektima treba instalirati uređaj za pročišćavanje kojim se te vode pročiste do nivoa fekalnih i sanitarnih otpadnih voda.

Na svakoj građevnoj čestici, neposredno uz pristup na javno prometnu površinu potrebno je planiranje i osiguranje mjesta za postavu kontejnera za prikupljanje otpada.

Odredba 120.

Kao preventivna mjera obvezatno je primijeniti Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama prije upuštanja u kolektor fekalne odvodnje te uz obvezatno ishođenje vodopravnih uvjeta od nadležne službe.

Odredba 121.

Propisuju se sljedeći osnovni kriteriji koje je potrebno primijeniti prilikom projektiranja građevina na području zone:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole,
- Sukladno posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu za zahvate u prostoru na slijedećim građevinama i prostorima:
 - u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova i
 - koje nisu posebnim propisom navedene kao građevine za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara,
- u svrhu efikasne zaštite od mogućih potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planirati prema uvjetima propisanim za izgradnju na područjima inteziteta potresa VII i više stupnjeva po MCS ljestvici te dodatno uskladiti s posebnim propisima za navedene seizmičke zone.

Sukladno prethodno nabrojanim obvezama koje je potrebno poštivati prilikom planiranja i projektiranja građevina, potrebno je u buduće projekte primijeniti i ugraditi sve relevantne i važeće posebne propise iz područja projektiranja i organizacije građenja:

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 58/93, 33/05 i 107/07)
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95)
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178/04)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03)
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tekući naftni plin i o uskladištavanju i pretakanju tekućeg naftnog plina (NN br. 108/95)

- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06)
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98)
- Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN br. 35/94)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99)
- Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara

Odredba 122.

Prilikom planiranja i projektiranja vanjskog uređenja slobodnih pristupnih površina potrebno je radi omogućavanja spašavanja osoba i tvornih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevinu planirati na način da se u sklopu vanjskih površina mora osigurati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim tlakom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu.

Odredba 123.

Radi osiguranja uvjeta boravka ljudi u uvjetima povećane opasnosti izazvane ljudskim ili prirodnim faktorima unutar zone potrebno je planirati i osigurati dopunske prostore (građevine) ili osigurati postojeće dijelove građevina za smještaj ljudi i dobara te izraditi elaborat postupanja u uvjetima povećane opasnosti.

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je zatražiti posebne uvjete Državne uprave za zaštitu i spašavanje temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN br. 174/04, 79/07 i 107/07).

Odredba 124.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN br. 20/03), Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (NN br. 145/04) te Pravilniku o djelatnostima za koje je potrebno utvrditi provedbu mjera za zaštitu od buke.

Mjere zaštite od prekomjerne buke na području pretpostavljaju:

- građevine koje se planiraju moraju biti projektirane i izgrađene i korištene na način kako je to propisano navedenim Zakonom i Pravilnikom
- ograničavanjem ili zabranom rada objekata i postrojenja koja su izvor buke ili utvrđivanjem posebnih mjera i uvjeta za njihov rad
- regulacija prometa u svrhu zabrane i ograničenja protoka vozila na području.

Odredba 125.

Prilikom projektiranja građevina, pomoćnih građevina, uređenja građevinskih čestica i uređenja javnih površina potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 151/05 i 61/2007).

Održavanje građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Odredba 126.

Područje obuhvata plana obuhvaća niz parcela na kojima postoje izgrađene stambene i mješovite stambeno poslovne građevine.

Građevine koje imaju legalni status stečen do donošenja ovog plana, a čija namjena je suprotna odredbama ovog plana, mogu se održavati radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada.

Pod održavanjem postojećih građevina radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada, u smislu ovih odredaba podrazumijeva se izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.