

NOSITELJ PLANA/NARUČITELJ
VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

IZVRŠITELJ
URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VIŠKOVO

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
n a s e l j a
VIŠKOVO N1-1/UPU1/

SAŽETAK ZA JAVNOST

BROJ ELABORATA 82 /09
RADNI NALOG 99 /09

DIREKTOR
MIRJANA HROVAT D.I.A.

Ovjera

NOSITELJ PLANA/NARUČITELJ

OPĆINA VIŠKOVO

NAČELNIK OPĆINE
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
KOMUNALNI SUSTAV I EKOLOGIJU
PROČELNICA

GORAN PETRC prof.

VESNA MILIH – LAZOVIĆ dipl. ing. građ.

KONZULTACIJE

TOMISLAV KUKIN dipl. ing. arh.

IZVRŠITELJ

URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB

DIREKTOR
ODGOVORNI REFERENT

MIRJANA HROVAT dipl. ing. arh.

MIRJANA HROVAT dipl. ing. arh.

IZVRŠITELJ

URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB

ODGOVORNI PLANER

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

AUTORI PLANERI

URBANISTIČKO RJEŠENJE

Mirjana Hrovat dipl. ing. arh.
Radovan Mück dipl. ing. arh.
Tomislav Doležal dipl. ing. građ.
Damir Šalat dipl. ing. arh.
Olga Antoš Žganec dipl. ing. arh.
Miljenko Zekić dipl. ing. arh.

PROMET

Mirjana Hrovat dipl. ing. arh.
Miro Sudar ing. građ.
Damir Šalat dipl. ing. arh.

TELEKOMUNIKACIJE

Bojan Kalokira dipl. ing. el.

VODOOPSKRBA

Žarka Ribić dip. ing. građ.

ODVODNJA

Žarka Ribić dip. ing. građ.

ELEKTROOPSKRBA

Eduard Vivoda dipl. ing. el.

PLINOOPSKRBA

Danilo Vujnović dipl. ing. str.

SURADNICI

Marija Dropulić dipl. ing. geo.
Ana Sopina dipl. ing. arh.
Erna Fekete bacc. ing. arh.

S A D R Ž A J

1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 2.2. Osnovna namjena prostora
- 2.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- **IZVOD**

PROVEDBENE ODREDBE - IZVOD

1.0. UVJETI ODREĐIVANJA RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 7.

/1/ Funkcionalna organizacija i namjena prostora utvrđuje se sukladno postojećoj izgradnji, formiranim cjelinama, potrebama korisnika prostora, te planskim pretpostavkama razvoja u cjelini.

/2/ Površine javnih i drugih namjena određene su PPUO-om Viškovo i ovim Planom.

/3/ Potreba za dodatnim sadržajima unutar razmatrane zone uvjetuje uz stambene zone uspostavu mješovite izgradnje s obaveznim sadržajima poslovnih djelatnosti u određenom postotku brutto izgrađenih površina pojedine građevne čestice.

/4/ Osnovna namjena stambeno-poslovne/mješovite izgradnje daje mogućnost dodatnih sadržaja i u izgrađenim zonama.

Članak 8.

Namjena prostora utvrđena u okviru ovog Plana, kao i strukturiranje na različite korisnike, definirana je na kartografskom prikazu Plana, koji je, zajedno s pripadajućim tekstualnim dijelom, mjerodavan za utvrđivanje detaljne namjene površina odnosno za utvrđivanje razgraničenja u pogledu namjene površina za pojedine čestice na području obuhvata Plana.

Članak 9.

Planiranim uređenjem prostora na kartografskom prikazu broj 1 „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ označene su zone slijedeće namjene:

/1/ Zone mješovite stambeno-poslovne, pretežito stambene namjene površine (M1), površine cca 33,80 ha

Građevine mješovite, pretežito stambene namjene, locirane su na većem dijelu obuhvata Plana i to dalje od centra naselja u mirnijim dijelovima građevinske zone.

Rekonstrukcija, adaptacija i dogradnja postojećih građevina te izgradnja zamjenskih i novoplaniranih građevina i sadržaja mora slijediti provedbene odredbe u smislu izgrađenosti, gabarita i oblikovanja, a namjenski trebaju slijediti osnovnu zatečenu matricu postojeće izgradnje. Unutar zone mogu se graditi, rekonstruirati, dograđivati i uređivati građevine stambene, društvene ili poslovne namjene uključujući turističku namjenu. Navedeni sadržaji mogu se smjestiti u sklopu stambene građevine, u manjoj poslovnoj građevini na čestici stambene namjene ili na zasebnim građevnim česticama.

Unutar zone moguće je ostvariti i smještajne kapacitete tipa obiteljskog pansiona kao i ostvariti malu poslovnu građevinu bez buke i ostalih onečišćenja (trgovina, ured, frizeraj, slastičarna, i sl.), ali nije dozvoljena izgradnja bučnih sadržaja izuzev restorana, kafića i sl.

Zona u cjelini mora imati >50% stambene izgradnje. Broj funkcionalnih jedinica je ograničen na šest, od čega više od 50% BRP-a stambene namjene.

/2/ Zona mješovite stambeno-poslovne, pretežito poslovne namjene površine (M2), površine cca 6,04 ha

Planirana mješovita stambeno-poslovna zona pretežito poslovne namjene smještena je u središnjem dijelu obuhvata ovog Plana, nastavno na formirani centar naselja. Unutar zone planirane stambeno-poslovne namjene predviđaju se građevine i sadržaji stambene, poslovne, društvene namjene uz mogućnost komercijalnog turističkog smještaja. Navedeni sadržaji mogu se smjestiti u sklopu stambene građevine, u manjoj poslovnoj građevini na čestici stambene namjene ili na zasebnim građevnim česticama. Unutar građevne čestice stambene namjene moguće je ostvariti i smještajne kapacitete tipa obiteljskog pansiona kao i ostvariti male poslovne građevine bez buke i ostalih onečišćenja (trgovina, ured, frizeraj, slastičarna i sl.), ali nije dozvoljena izgradnja bučnih sadržaja izuzev restorana, kafića i sl.

Zona u cjelini mora imati >50% poslovne izgradnje. U ovoj zoni nema ograničenja u broju funkcionalnih jedinica poslovne namjene, a broj funkcionalnih jedinica stambene namjene ograničava se na četiri.

/3/ Zone društvenih i javnih funkcija (D3, D8) površine cca 0,37 ha
Postojeća zona društvenih i javnih funkcija smještena je u središnjem dijelu naselja Viškovo, pretpostavlja isključivo namjenu društvenih i javnih sadržaja. U zoni D3 je smještena ambulanta, a u zoni D8 smještena je crkva.

/4/ Zona gospodarske namjene – poslovna zona (K) površine cca 3,11 ha
predviđena je za građevine isključivo poslovne namjene, U zoni K1 moguća je izgradnja podzemne garaže s jednom nadzemnom i 3 podzemne etaže.
Iznimno pri rekonstrukciji postojećih građevina poslovne namjene u zoni K dozvoljena je stambena namjena sukladno dokumentu temeljem kojeg je građevina dobila status „postojeće građevine“.

/5/ Zona ugostiteljsko turističke namjene (T) površine cca 0,15 ha
predviđena je za turističku namjenu smještajnih kapaciteta (hotel) s maksimalno 20 ležajeva). Minimalna građevina čestica iznosi $P=800 \text{ m}^2$.

/6/ Zone rekreativnih sadržaja (R)
Planom su određene športsko rekreacijske zone u kojima se uz osnovnu namjenu otvorenih i športsko-rekreativnih prostora i sadržaja mogu smjestiti slijedeći sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni:

- restoran
- caffe
- slastičarna
- klupski prostori
- svlačionicu/sanitarije
- parkirališni prostori

Maksimalna izgrađenost je 20% od ukupne površine što ne podrazumijeva otvorene športske terene i parkirališni prostor.

/7/ Prometne površine osnovne namjene kolnog prometa, a podrazumijeva se :

- glavna mjesna cesta
- sabirna ulica
- ostale ulice
- kolno-pješaki pristupi
- parkirališni prostor /promet u mirovanju

/8/ Zona parkovnog/urbanog zelenila (Z) površine cca 6,88 ha
Podrazumijevaju se uređene zelene površine namijenjene odmoru i rekreaciji. U sklopu navedenih površina može se predvidjeti dječje igralište, šetnice i trim staze.

/9/ Zona urbanog zelenila s parkirališnim prostorom (Z1) površine cca 1,00 ha
Podrazumijevaju se uređene zelene površine, a u sklopu navedenih površina mora se predvidjeti promet u mirovanju.

/10/ Zona rekreativnih površina dječjeg igrališta (Z2) površine cca 0,30 ha
Podrazumijevaju se uređene zelene površine, a u sklopu navedenih površina mora se predvidjeti dječje igralište.

Članak 10.

/1/ Sve navedene namjenske kategorije (unutar postojeće i planirane izgradnje) mogu koristiti podrumске, suterenske i tavanske prostore u građevinama, vezano uz osnovnu namjenu građevina, uključivo garažnog ili pomoćnog prostora.

/2/ Osim izgradnje građevinskih struktura, treba preostale dijelove svake pojedine građevne čestice urediti kao ukrasne zelene površine uz javni prostor ulice, te kao zeleni ili gospodarsko-radni prostor na stražnjem dijelu građevne čestice. Unutar svake građevne čestice moraju se osigurati sve potrebne prometne i parkirališne površine prema posebnom standardu, te neophodne pješačke, uređene zelene i druge površine (terase i sl.).

/3/ Unutar naprijed opisanih zona osnovne namjenske kategorije predviđena je izgradnja pomoćnih prostora ili garaža. Svi potrebni pomoćni prostori trebaju se locirati unutar površine predviđene za izgradnju.

/4/ Pješačke površine predstavljaju posebno značajnu namjensku kategoriju zajedničkih javnih površina. Duž kolnih površina planirani su nogostupi, s time da se gdje god je moguće predviđaju drvoredi autohtonog raslinja.

/5/ Unutar zona društvene, poslovne i poslovno-stambene namjene pješačko-kolne i pješačke površine trebaju obuhvatiti sve građevine, te time omogućiti pristup sadržajima javne namjene u njihovim prizemnim etažama. Pješačke komunikacije trebaju svojim smjerovima pružanja osiguravati cjelokupno povezivanje ovog prostora.

/5/ Kolno-parkirališne površine, podrazumijevaju sve površine izvan i unutar Planom utvrđenih lokacija - zona izgradnje, nužnih za pristup do pojedinih građevina i sadržaja (stalni i interventni pristup), odnosno za potrebe prometa u mirovanju vezano uz planirane kapacitete javno-poslovnih i stambenih prostora. U sklopu tih prometnih koridora sadržani su i pješački nogostupi te dijelom i uređene javne zelene površine kao sastavni dio pojedine prometnice. Također, u tim se koridorima, unutar izgrađenog dijela ili zelenog pojasa, treba voditi sva planirana infrastruktura vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.

/6/ Parkovno, urbano i zaštitno zelenilo predstavljaju nužnu bio-ekološku, funkcionalnu i ukrasnu kategoriju u okviru zaštite i uređivanja prostora. U sklopu tih površina moguće je provesti opremanje potrebnom urbanom opremom (manja dječja igrališta, manje površine za sport i rekreaciju, i dr.), funkcionalno vezanih uz okolne namjenski usmjerene i izgrađene prostore.

Članak 11.

/1/ Planom se predviđa mogućnost postavljanja privremenih građevina tipa kiosk za obavljanje određenih poslovnih djelatnosti u segmentu trgovine i ugostiteljstva.

/2/ Načelno se može konstatirati da se njihova lokacija nalazi na građevnim česticama uz pješačke komunikacije, na javnim površinama, te dijelom unutar zelenih površina u koridoru prometnih površina te u okviru zelene površine, gdje veličina prostora omogućava njihovo postavljanje.

/3/ Obzirom na njihov značajan utjecaj na urbani izgled područja, uređenje pojedine lokacije, te utvrđivanje tipa kioska treba odrediti kroz posebnu studiju ili natječaj za projekt urbane opreme.

2.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 12.

/1/ Unutar područja obuhvata Plana definiran je smještaj građevina različitih poslovnih sadržaja u zonama mješovite stambeno-poslovne izgradnje (M) , u zonama isključivo gospodarske /poslovne namjene (K) i turističko ugostiteljske namjene (T).

/2/ Mješovita zona stambeno-poslovne namjene podrazumijeva slijedeće poslovne/gospodarske sadržaje :

- tihi i čisti obrt/proizvodnja
- uredi
- udruge
- uslužne djelatnosti
- trgovina dnevne potrošnje
- delikates trgovina
- specijalizirana trgovina
- restoran
- caffè
- slastičarna
- parkirališni prostor i sl.

/3/ Poslovni sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine ili u manjoj poslovnoj građevini na istoj građevnoj čestici, ili kao poslovne građevine na zasebnim građevnim česticama.

Članak 13.

/1/ U dijelu središnje zone obuhvata – zona M2/A i M2/B, nalazi se postojeći centar naselja Viškovo sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva i osnovnih komunalnih te društvenih namjena.

/2/ Unutar zone moguća je i izgradnja stambene namjene, ali u procentualno manjem odnosu od navedenih poslovnih sadržaja i uglavnom u etaži prvog kata i potkrovlja. Locirana je u središnjem dijelu naselja, namjene poslovnih sadržaja sa stanovanjem s time da preko 50% mora biti zastupljena poslovna namjena sa kulturnim, turističkim, ugostiteljskim, uslužnim, zanatsko-servisnim i sličnim sadržajima, uključivo i drugim sadržajima kompatibilnim s ovom lokacijom i osnovnom namjenom građevina.

2.1.0. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA U SKLOPU MJEŠOVITE STAMBENO-POSLOVNE IZGRADNJE (M)

Članak 14.

/1/ **Zona M1/1** (mješovita pretežito stambena izgradnja, pretežito izgrađena zona)
Građevine se zadržavaju u gabaritima izvedenog stanja. Moguće su rekonstrukcije, dogradnje, interpolacije, zamjenske gradnje, adaptacije i sl., a moraju se izvoditi u skladu s uvjetima kako slijedi :

- Minimalna građevna čestica za rekonstrukciju postojećih građevina se ne određuje – zadržava se postojeća građevna čestica, ako je manja od 800 m²,
- Minimalna građevna čestica za nove građevne čestice koje se formiraju temeljem odredbi ovog Plana iznosi = 800 m²,
- Dozvoljene namjene: stambena, mješovita pretežito stambena, poslovna, turističko-ugostiteljska,
- Maksimalni broj funkcionalnih jedinica je 6, neovisno o namjeni,
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=0,8$,
- Maksimalna iskoristivost građevne čestice $k_{is}=2,4$,
- Maksimalni broj etaža iznosi 3 nadzemne i 2 podrumске (suterenske) etaže,
- Maksimalna visina građevine iznosi 9,0 m,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti zelenim površinama,
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice,
- Obavezno se mora osigurati parkirališno mjesto na parceli i to u skladu s poslovnim sadržajem prema normativima ovih provedbenih odredbi.

/2/ Zona M1/2 (mješovita pretežito stambena izgradnja)

Podrazumijeva navedene sadržaje u prethodnom članku, a predviđena je izgradnja građevina stambeno poslovne namjene prema slijedećim uvjetima:

- Minimalna građevna čestica za rekonstrukciju postojećih građevina se ne određuje – zadržava se postojeća građevna čestica, ako je manja od 800 m²,
- Minimalna građevna čestica za nove građevne čestice koje se formiraju temeljem odredbi ovog Plana iznosi = 800 m². Dozvoljene namjene: stambena, mješovita pretežno stambena, poslovna, turističko-ugostiteljska,
- Maksimalni broj funkcionalnih jedinica je 6, neovisno o namjeni,
- Maksimalna izgrađenost građevne čestice $k_{ig}=0,3$
- Maksimalna iskoristivost građevne čestice $k_{is}=0,8$,
- Minimalni tlocrtni gabarit iznosi 60 m²,
- Maksimalni broj etaža iznosi 3 nadzemne i 2 podrumске (suterenske) etaže,
- Maksimalna visina građevine iznosi 9,0 m od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata,
- Podrum je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti zelenim površinama,
- Obavezno se mora osigurati parkirališno mjesto na parceli i to u skladu s poslovnim sadržajem prema normativima ovih provedbenih odredbi.

/3/ Zona M2/1 (mješovita pretežito poslovna izgradnja –pretežito izgrađena zona)

Moguće su rekonstrukcije, dogradnje, interpolacije, zamjenske gradnje, adaptacije i sl., a moraju se izvoditi u skladu s uvjetima kako slijedi :

- Zadržavaju se veličine postojećih građevnih čestica i dozvoljava formiranje novih u postupku propisanom zakonom. Minimalna građevna čestica se ne određuje,
- Dozvoljena namjena: stambena, mješovita - pretežito poslovna, poslovna, turističko ugoditeljska,
- Broj funkcionalnih jedinica poslovne namjene nije ograničen, a unutar iste građevne čestice najveći dozvoljeni broj funkcionalnih jedinica stambene namjene je 6,
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=0,8$ (nadzemno),
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=1,0$ (podzemno),
- Maksimalna iskoristivost građevne čestice $k_{is}=2,4$ (nadzemni),
- Maksimalna iskoristivost građevne čestice $k_{is}=4,4$ (ukupni),
- Maksimalni broj etaža iznosi 3 nadzemne i 2 podrumске (suterenske) etaže,
- Maksimalna visina iznosi 9,0 m od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do vijenca građevine, iznimno 12,0 m, ako građevina ima suterensku etažu,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti zelenim površinama,
- Podrum je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
- Potreban broj parkirališnih mjesta je određen ovim Odredbama u poglavlju 5.1.1., a može se osigurati na građevnoj čestici ili na posebnoj građevnoj čestici u blizini ili na javnim i privatnim parkirališno-garažnim prostorima,
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina i građevina za koje su uvjeti za oblikovanje, korištenje, uređenje i određivanje elemenata zahvata u prostoru ishodišni do donošenja ovog Plana, minimalne udaljenosti od susjedne građevne čestice su 4,0 m, od javne prometne površine 6,0 m i 4,0 m od pristupnog puta, te se iznimno zadržavaju postojeće udaljenosti bez mogućnosti promjene, u slučaju da su manje od navedenih,
- Iznimno, kod suterenskih građevina, interpolacija građevina u postojeću urbanu strukturu te manjih pomoćnih građevina površine do 30 m² i visine do 3,5 m, moguće je smjestiti građevinu na regulacijsku liniju ili na rub građevne čestice,

- Iznimno, u postupku ishoda potvrde izvedenog stanja ili rješenja o izvedenom stanju, na manjoj udaljenosti moguće je smjestiti stepeništa u visini građevine, pomoćne građevine i natkrivene terase na razini prizemlja,
- Iznimno građevine kojima se pri rekonstrukciji javne prometne površine smanjuje udaljenost od regulacijskog pravca, odgovarajuće se smanjuju Planom određene obvezne udaljenosti i zadržavaju se sva prava građenja stečena prije rekonstrukcije.

/4/ Zona M2/2 (mješovita pretežito poslovna izgradnja)

Planira se izgradnja građevina poslovne namjene prema slijedećim uvjetima:

- Zadržavaju se veličine postojećih građevnih čestica i dozvoljava formiranje novih u postupku propisanom zakonom minimalna građevna čestica pri formiranju novih građevnih čestica iznosi 800 m² uz odstupanje -5%,
- Dozvoljene namjene : stambena, mješovita pretežito poslovna, poslovna, turističko-ugostiteljska,
- Broj funkcionalnih jedinica poslovne namjene nije ograničen, a unutar iste građevne čestice, najveći dozvoljeni broj funkcionalnih jedinica stambene namjene je 6,
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=0,5$ (nadzemno),
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=1,0$ (podzemno),
- Maksimalna iskoristivost građevne čestice $k_{is}= 2,0$ (nadzemni),
- Maksimalna iskoristivost građevne čestice $k_{is}=3,5$ (ukupni),
- Maksimalni broj etaža iznosi 3 nadzemne i 2 podrumске (suterenske) etaže,
- Maksimalna visina iznosi 9,0 m od konačno zaravnanoг i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do vijenca građevine, iznimno 12,0 m, ako građevina ima suterensku etažu,
- Podrum je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
- Potreban broj parkirališnih mjesta je određen slijednim člancima ovih Odredbi (članak 41.), a može se osigurati na građevnoj čestici ili na posebnoj građevnoj čestici u blizini ili na javnim i privatnim parkirališno garažnim prostorima,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti zelenim površinama.

/5/ Smještaj poslovnih građevina na građevnoj čestici u zonama mješovite stambeno poslovne namjene M određuje se prema slijedećim uvjetima:

- Minimalna udaljenost nove građevine od granice susjednih građevnih čestica mora iznositi 4,0 m, od javne prometnice 7,0 m te 4,0 m od pristupnog puta,
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina i građevina za koje su uvjeti za oblikovanje, korištenje, uređenje i određivanje elemenata zahvata u prostoru ishoda do donošenja ovog Plana, minimalne udaljenosti od susjedne građevne čestice su 4,0 m, od javne prometne površine 6, 0 m i 4,0 m od pristupnog puta, te se iznimno zadržavaju postojeće udaljenosti bez mogućnosti promjene, u slučaju da su manje od navedenih,
- Iznimno, kod suterenskih građevina, interpolacija građevina u postojeću urbanu strukturu te manjih pomoćnih građevina površine do 30 m² i visine do 3,5 m, moguće je smjestiti građevinu na regulacijsku liniju ili na rub građevne čestice,
- Iznimno u postupku ishoda potvrde izvedenog stanja ili rješenja o izvedenom stanju, na manjoj udaljenosti moguće je smjestiti stepenište u visini građevine pomoćne građevine i natkrivene terase na razini prizemlja,
- Iznimno građevine kojima se pri rekonstrukciji javne prometne površine smanjuje udaljenost od regulacijskog pravca, odgovarajuće se smanjuju Planom određene obvezne udaljenosti i zadržavaju se sva prava građenja stečena prije rekonstrukcije prometne površine.

2.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA U ZONAMA GOSPODARSKE NAMJENE K

Članak 15.

U zoni isključivo gospodarske – poslovne namjene K, za gradnju novih i rekonstrukciju, adaptaciju i izgradnju zamjenskih građevina poslovne namjene određuju se slijedeći uvjeti:

- Minimalna građevna čestica za novu izgradnju građevine poslovne/ gospodarske namjene iznosi 800 m², a postojeće građevne čestice poslovne namjene, ako su manje zadržavaju se i smatraju usklađene s ovim Planom,
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=0,8$,
- Maksimalna iskoristivost građevinske čestice $k_{is}=2,4$ (nadzemni),
- Maksimalni broj etaža iznosi 3 nadzemne i 2 podzemne etaže,
- Maksimalna visina iznosi 9,0 m,
- Podrum je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti zelenim površinama,
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice
- Obavezno se mora osigurati potreban broj parkirališta na građevnoj čestici i to u skladu s poslovnim sadržajem prema normativima ovih provedbenih odredbi,
- Smještaj poslovne građevine na građevnoj čestici određuje se prema uvjetima navedenim u Odredbama ovog Plana (Članku 14. stavku 5. i Članku 22.).

2.2.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA U ZONAMA TURISTIČKO UGOSTITELJSKE NAMJENE T

Članak 16.

Za izgradnju novoplaniranih turističko ugostiteljskih sadržaja i rekonstrukciju postojećih moraju se primijeniti slijedeći uvjeti:

- Minimalna građevna čestica za građevinu turističko-ugostiteljske namjene sa smještajnim kapacitetima iznosi 800 m²,
- Dozvoljena je ugostiteljsko turistička namjena, te prateće rekreativne i uslužne i trgovačke namjene,
- Najveći broj funkcionalnih jedinica nije ograničen,
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=0,8$ (nadzemno),
- Maksimalna izgrađenost $k_{ig}=1,0$ (podzemno),
- Maksimalna iskoristivost $k_{is}=3,2$ (nadzemno),
- Maksimalna iskoristivost $k_{is}=4,2$ (nadzemno + podzemno),
- Maksimalni broj etaža iznosi 4 nadzemne i 1 podzemna etaža,
- Maksimalna visina iznosi 15,0 m,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti zelenim površinama,
- Obavezno se mora osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici, na posebnoj građevnoj čestici u blizini ili na javnim i privatnim parkirališno garažnim prostorima i to u skladu s poslovnim sadržajem prema normativima ovih provedbenih odredbi,
- Smještaj građevine na građevnoj čestici određuje se prema uvjetima navedenim u članku 17. stavku 5. ovih Odredbi,
- Natkrivene terase se mogu graditi na granici susjedne čestice i regulacijskom pravcu.

3.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 17.

/1/ Ovim Planom određuju se površine i zone za smještaj građevina i sadržaja društvenih djelatnosti unutar građevinskih područja naselja, kao što su starački dom, vrtići, jaslice, škole, igraonice, knjižnice, višenamjenske dvorane, muzeji, galerije, društveni dom, zdravstvene stanice, ambulante, višenamjenske dvorane, policijske i vatrogasne stanice, uredi upravnih i javnih službi jedinica lokalne samouprave i uprave, udruga građana, igraonice i dr.

/2/ Na području obuhvata Plana definirane su postojeće društvene djelatnosti u zonama isključive društvene namjene D.

/3/ Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na postojeće ili planirane (moguće) građevine:

U sklopu isključive zone društvene namjene D nalaze se građevine kako slijedi :

- vjerski sadržaji -crkva
- ambulanta

U sklopu zona mješovite namjene M mogući su sadržaji i namjene kako slijedi :

- obrazovne ustanove, škole
- zavičajna kuća
- muzeji, galerije, višenamjenske dvorane
- čitaonica
- kulturno-umjetničko društvo
- udruge građana
- dječji vrtić
- starački dom
- vatrogasni dom
- udruga građana
- klupski prostori i sl.

Članak 18.

/1/ **Uvjeti i način gradnje za građevine društvene namjene u sklopu zona mješovite namjene M1/1, M1/2, M2/A i M2/B:**

- Minimalna građevna čestica za novu građevinu društvene namjene iznosi 500 m², a postojeće građevne čestice, ako su manje, zadržavaju se u izvedenom stanju,
- Maksimalna izgrađenost iznosi $k_{ig}=1,0$,
- Maksimalno iskorištenje iznosi $k_{is}=3,0$,
- Maksimalni tlocrtni gabarit – nije uvjetovan,
- Minimalni tlocrtni gabarit iznosi 10x10 odnosno 100 m².
- Maksimalna visina iznosi 3 nadzemne i 1 podzemna etaža odnosno 9,0 m,
- Minimum 20% površine građevne čestice mora se namijeniti estetskom zelenilu,
- Obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice,
- U sklopu građevne čestice ili na javnoj prometnoj površini mora se osigurati potreban broj parkirališnih mjesta u skladu sa propisanim standardom broja parkirališnih mjesta kako je navedeno u ovim provedbenim odredbama, a minimalno 1PGM/30 m². Ukoliko se ne može ostvariti potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici moguće je isto osigurati na javnoj površini u neposrednoj blizini,
- Građevine društvenih djelatnosti moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati lako zapaljive i eksplozivne tvari,
- U sklopu građevina društvenih sadržaja moraju biti osigurana skloništa u skladu s Člankom 43. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

/2/ Uvjeti i način rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih građevina društvene namjene u sklopu zona društvene namjene D:

- Postojeća izgradnja društvene namjene zadržava se u izvedenom stanju, a svaki daljnji zahvat na rekonstrukciji, dogradnji i nadogradnji izvodi se prema uvjetima iz ovih Odredbi,
- Minimalna građevna čestica nije određena, zadržava se postojeća građevna čestica uz mogućnost povećanja površine,
- Maksimalna izgrađenost u zoni D8 iznosi $k_{ig}=0,4$, a u ostalim zonama može biti $k_{ig} = 1,0$,

- Maksimalno iskorištenje iznosi $k_{is}=3,0$,
 - Maksimalni tlocrtni gabarit – nije uvjetovan,
 - Maksimalna visina iznosi 3 nadzemne i 1 podzemna etaža odnosno 9,0 m od najniže kote terena do vijenca građevine,
 - U sklopu građevne čestice ili na javnoj prometnoj površini mora se osigurati površina za promet u mirovanju u skladu sa propisanim standardom broja parkirališnih mjesta kako je navedeno u provedbenim odredbama ovog Plana, a minimalno 1PGM/30 m². Ukoliko se ne može ostvariti potreban broj parkirališnih mjesta na parceli moguće je isto osigurati na javnoj površini u neposrednoj blizini,
 - Građevine društvenih djelatnosti moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati lako zapaljive i eksplozivne tvari,
 - Oblikovanje građevine mora biti u skladu s ambijentom, odnosno s okolnom izgradnjom. Naročito treba posebnu pažnju posvetiti dogradnji crkve koju je potrebno dimenzionirati i smjestiti na način da se ne naruše postojeće ambijentalne i oblikovno arhitektonske karakteristike crkve i cijelog prostora. Ne dozvoljava se ponavljanje oblikovnih elemenata različitih stilova, ali se preporuča korištenje tradicijskih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu. Obzirom na osjetljivost zahvata dogradnje postojeće crkve potrebno je na projekt ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela.
- /3/ Smještaj građevina društvene namjene na građevnoj čestici određuje se prema slijedećim uvjetima:
- Minimalna udaljenost nove građevine od granice susjednih građevnih čestica mora iznositi $h/2$, ali ne manje od 4,0 m, od javne prometnice 7,0 m, te 4,0 m od pristupnog puta,
 - Kod rekonstrukcije postojećih građevina i građevina za koje su uvjeti za oblikovanje, korištenje, uređenje i određivanje elemenata zahvata u prostoru ishodi do donošenja ovog Plana, minimalne udaljenosti od susjedne građevne čestice su 4,0 m, od javne prometne površine 6,0 m te 4,0 m od pristupnog puta, te se iznimno zadržavaju postojeće udaljenosti bez mogućnosti promjene, u slučaju da su manje od navedenih,
 - Iznimno, kod polu-ukopanih građevina, interpolacija građevina u postojeću urbanu strukturu te manjih pomoćnih građevina površine do 30 m² i visine do 3,5 m, moguće je smjestiti građevinu na regulacijsku liniju ili na rub građevne čestice,
 - Iznimno građevine kojima se pri rekonstrukciji javne prometne površine smanjuje udaljenost od regulacijskog pravca, odgovarajuće se smanjuju Planom određene obvezne udaljenosti i zadržavaju se sva prava građenja stečena prije rekonstrukcije prometne površine.

4.0.0. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 19.

/1/ Građevine stambene namjene mogu se graditi u zonama mješovite pretežito stambene namjene M1/A i M1/B i pretežito poslovne namjene M2/A i M2/B .

/2/ Vrste i način gradnje građevina stambene namjene:

- zgrada stambene namjene do 400 m² građevinske (bruto) površine s najviše 3 stambene jedinice do 400 m² koje se mogu graditi kao samostojeće i dvojne u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina, ako se grade na istoj čestici),
- zgrada stambene namjene veličine preko 400 m² do 4 stambenih jedinice koje se mogu graditi kao samostojeće i dvojne,
- višestambene građevine veličine preko 400 m² građevinske (bruto) površine do najviše 6 stambenih jedinice koje se mogu graditi kao samostojeće.

/3/ Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna zgrada stambene namjene, te pomoćni i manji poslovni objekt ukupne površine 400 m².

/4/ Ovim Planom maksimalno je poštivana zatečena parcelacija, osim one premalih površina i dimenzija.

/5/ Minimalne veličine - površine građevne čestice je:

- za izgradnju nove samostojeće stambene i stambeno poslovne građevine na neizgrađenom građevnom području 1000 m²,
- na izgrađenom građevnom području 800m²,
- za izgradnju nove dvojne građevine stambene i stambeno poslovne namjene na neizgrađenom građevnom području 800 m²,
- na izgrađenom građevnom području 600 m².

/6/ Postojeće građevne čestice, manje od gore navedenih se zadržavaju, kao i postojeće građevine u izvedenom stanju, te sva dokumentacija ostaje na snazi. Svi daljnji zahvati na rekonstrukciji, dogradnji, nadogradnji i zamjenskoj gradnji provode se u skladu s uvjetima navedenim za gradnju stambenih i stambeno poslovnih građevina u zoni M1 i M2.

/7/ Na katastarskim česticama manje površine nije moguća nova izgradnja bez njihovog povezivanja s drugim okolnim česticama ili njihovim dijelovima izuzev u gusto izgrađenim dijelovima naselja u slučaju da nema mogućnosti formiranja građevne čestice prema stavku 5. ovog Članka.

4.1.0. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA U ZONAMA M1/A, M1/B, M2/A, M2/B

Članak 20.

/1/ Osnovni cilj propisivanja površina građevnih čestica i gabarita planirane izgradnje je ostvarenje optimalno racionalnog prostora što je uvjet za racionalno postavljanje prometne i komunalne infrastrukture kao i oblikovno zadržavanje odnosno postizanje skladnih urbanih cjelina.

/2/ Uvjeti i način gradnje novih građevina stambene namjene u cilju poštivanja potrebnog standarda urbane strukture i njezinog oblikovanja, iznose kako slijedi :

Samostojeće i dvojne stambene građevine s najviše 3 stambene jedinice

- površina do 400 m²,
- Koeficijenti: $k_{ig}=0,3$ i $k_{is}=0,9$,
- Maksimalna visina: 9,0 m,
- Maksimalni broj nadzemnih etaža: 3 etaže.

Samostojeće i dvojne građevine s najviše 4 stambene jedinice:

- površina više od 400 m²,
- Koeficijenti: $k_{ig}=0,2$ i $k_{is}=0,6$,
- Maksimalna visina: 9,0 m,
- Maksimalni broj nadzemnih etaža: 3 etaže.

Samostojeće višestambene građevine s najviše 6 stambenih jedinica:

- površina više od 400 m²,
- Koeficijenti: $k_{ig}=0,2$ i $k_{is}=0,6$,

- Maksimalna visina: 9,0 m,
 - Maksimalni broj nadzemnih etaža: 3 etaže.
- /3/ Postojeće građevine se zadržavaju u svojim izvedenim gabaritima te se mogu rekonstruirati, nadograditi i adaptirati na način da se poštuju uvjeti određeni za novu gradnju, odnosno rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje su moguće do Planom određenih vrijednosti k_{ig-a} , k_{is-a} , najveće visine, s tim da se udaljenosti novih zahvata određuju prema uvjetima za smještaj građevina navedeni u narednom Članku.

4.1.1. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Članak 21.

- Minimalna udaljenost nove građevine od granice susjednih građevnih čestica mora iznositi $h/2$, ali ne manje od 7,0 m od javne prometnice, te 4,0 m od pristupnog puta,
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina i građevina za koje su uvjeti za oblikovanje, korištenje, uređenje i određivanje elemenata zahvata u prostoru ishodišni do donošenja ovog Plana, minimalne udaljenosti od susjedne građevne čestice su 4,0 m, 6,0 m od javne prometne površine i 4,0 m od pristupnog puta te se iznimno zadržavaju postojeće udaljenosti bez mogućnosti promjene u slučaju da su manje od navedenih,
- Iznimno kod polu-ukopanih građevina, interpolacija građevina u postojeću urbanu strukturu te manjih pomoćnih građevina površine do 30 m² i visine do 3,5 m, moguće je smjestiti građevinu na regulacijsku liniju ili na rub građevne čestice,
- Iznimno, u postupku ishoda potvrde izvedenog stanja ili rješenja o izvedenom stanju, na manjoj udaljenosti moguće je smjestiti stepeništa u visini građevine, pomoćne građevine i natkrivene terase na razini prizemlja,
- Iznimno građevine kojima se pri rekonstrukciji javne prometne površine smanjuje udaljenost od regulacijskog pravca, odgovarajuće se smanjuju Planom određene obvezne udaljenosti i zadržavaju se sva prava i uvjeti građenja stečena prije rekonstrukcije prometne površine.

Članak 22.

/1/ Na prostoru zona M2/A i M2/B, natkrivene terase i vanjska stubišta do nivoa 1. kata mogu se graditi na rubu granice susjedne čestice i regulacijskom pravcu.

Članak 23.

/1/ U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina min. 4,0 m, a može biti udaljena manje od 4,0 m, ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima itd.), da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora građevina 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 min. 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili građevina završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koja mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

/2/ Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža ukoliko ista nije izvedena.

/3/ Za sve građevine potrebno je ishoditi suglasnost na glavni projekt od policijske uprave.

Članak 24.

Namjena postojećih građevina u izgrađenim zonama stambene i stambeno-poslovne namjene zadržava se uz mogućnost izmjena:

- U svim prizemnim etažama građevina moguća je realizacija sadržaja poslovne namjene i drugih kompatibilnih sadržaja stanovanju.

- Stambene građevine većim dijelom ili u cijelosti mogu se prenamijeniti za potrebe poslovnih i drugih sadržaja (kulturnih, zdravstvenih, obrazovnih i sl.), koji ne ometaju funkciju okolnih građevina i koji su kompatibilni sa stanovanjem.
- Građevine stambeno poslovne namjene u zonama M2, čija površina poslovne namjene je veća od 50% ukupnog BRP-a zgrade se, rekonstruiraju i uređuju prema uvjetima za smještaj gospodarskih – poslovnih građevina u zoni M2, navedenih u Članku 14. ovih Odredbi.

Članak 25.

/1/ Građevine se smještaju u ovisnosti od pristupnih prometnica, i to tako da formiraju prednji i stražnji vrt.

/2/ Pristupni dio vrta uz prometnicu izuzev dijela predviđenog za promet u mirovanju odnosno pristupnog puta za garažu u stražnjem dijelu vrta, obavezno se mora ozeleniti visokim i niskim zelenilom.

/3/ Građevine svojim položajem na građevnoj čestici ne smiju ugrožavati okolne građevne čestice, građevine ili javne površine površinskim odnosno krovnim vodama, ili drugim štetnim utjecajima (buka, prašina, mirisi), već sveukupno zbrinjavanje oborinskih voda, te sprečavanje drugih mogućih utjecaja treba provesti u okviru građevne čestice ili građevina.

4.1.2. Smještaj pomoćnih građevina, garaža i manjih poslovnih građevina

Članak 26.

Smještaj pomoćnih građevina i garaža predviđa se samo u okviru građevinskih čestica izgradnje stambene namjene. Mogu biti izvedene kao samostojeće ili prislonjene na stambenu građevinu. Ukoliko su prislonjene, potrebno ju je izvesti u dubini građevne čestice i ne smije se izvoditi u dijelu gdje je predviđen pristupni vrt. Kao samostojeće se mogu graditi sjenice, vanjska ložišta za gril, odmorišta, tuš i ostalo shodno Pravilniku o jednostavnim građevinama.

Članak 27.

/1/ U slučaju da se na pojedinim građevnim česticama nalaze postojeće pomoćne građevine i garaže (ili građevine u lošem građevinskom stanju) dozvoljava se zamjenska izgradnja, dogradnja ili nadogradnja zatečenih građevina u okvirima niže navedenih uvjeta:

- Izgrađenost građevne čestice: max. $k_{ig} = 0,30$
- Iskorištenost građevne čestice: max. $k_{is} = 0,80$

/2/ Izgradnja pomoćnih građevina i garaža moguća je i unutar formiranih, već izgrađenih građevnih čestica, samo u slučaju, ako se takvom izgradnjom ne prelazi ukupno dozvoljena izgrađenost građevne čestice.

/3/ Smještaj pomoćne građevine na građevnoj čestici određen je Člankom 21. i 22. ovih Odredbi.

/4/ Najveća visina pomoćne građevine iznosi 3,5 m od konačno zaravnatog terena do vijenca.

Članak 28.

Manje poslovne građevine (do 30 m²) mogu se smjestiti samo na građevnoj čestici stambene zgrade ukupne bruto građevinske površine do 400 m², a graditi shodno Članku 27.

Članak 29.

Smještaj vozila na parceli određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu 1 – 2 PGM/1 stambena jedinica.

4.1.3. Oblikovanje građevina

Članak 30.

/1/ Elementi oblikovanja građevina na području Općine Viškovo trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, dok način izgradnje ovisi o lokaciji objekata.

Pri oblikovanju građevina posebnu pažnju posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju i novu građevinu uskladiti s:

- morfologijom postojeće izgradnje,
- tipologijom postojeće izgradnje.

Članak 31.

/1/ U oblikovnom pogledu sve se građevine trebaju projektirati i izvoditi sa dvostrešnim ili višestrešnim krovom u nagibu najviše 25° te ravnim krovom i kombinacijom navedenog.

Članak 32.

Smjer dominantnog sljemena krova se definira

- usporedo u odnosu na okolne građevine,
- usporedno s prometnicama,
- usporedno s slojnicama terena.

4.1.4. Ograde i ogradni zidovi

Članak 33.

/1/ Građevne čestice stambene, stambeno-poslovne i poslovne izgradnje mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima maksimalne visine 1,5 m.

/2/ Ograda prema javnoj prometnoj površini izvodi se kao prozirna – metalna ili drvena u kombinaciji sa kamenim podnožjem visine 60-90 cm ili u kombinaciji kamenog podnožja i zelene ograde formirane od oblikovane lokalne vegetacije do visine 2,20 m, ako se prizemni dio građevine ne koristi za javnu namjenu ili se oblikuje kao terasa uz poslovni ili ugostiteljski sadržaj.

Članak 34.

Ogradni i potporni zidovi oko građevina izvode se u kamenu ili s kamenom oblogom radi boljeg uklapanja u okruženje. Moguća je i izvedba betonskog zida sa završnom obradom glatke ili rebrasto izvedene žbuke max. visine 1,5 m.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- IZVOD

2.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

2.1.1. PROGRAM GRADNJE unutar zone obuhvata slijedi iz zatečenog/postojećeg stanja kao i iz smjernica Prostornog plana uređenja općine Viškovo :

• Mješovita pretežito stambena izgradnja (M1/1)	cca 25,87 ha
• Mješovita pretežito stambena izgradnja (M1/2)	cca 7,98 ha
• Mješovita pretežito poslovna izgradnja (M2/1)	cca 4,79 ha
• Mješovita pretežito poslovna izgradnja (M2/2)	cca 1,25 ha
• Izgradnja društvenih/javnih sadržaja (D3 i D8)	cca 0,37 ha
• Izgradnja turističke namjene (T)	cca 0,15 ha
• Izgradnja poslovne namjene (K)	cca 3,11 ha
• Zona športa i rekreacije (R)	cca 1,07 ha
• Izgradnja dječjih igrališta (Z2)	cca 0,30 ha
• Zona zelenila (parkovno, park-šuma (Z)	cca 7,88 ha
• Prometna mreža	cca 4,02 ha
• Ostalo	cca 0,21 ha

2.1.1.1. PROGRAM SADRŽAJA UNUTAR NAVEDENIH ZONA :

1. Zone mješovite pretežito stambene namjene

M1/1 cca 25,87 ha

- Pretežito izgrađene zone

Unutar ove zone predviđa se mješovita pretežito stambena izgradnja odnosno **stambena namjena u >50%**.

Unutar ovih zona moguća je i namjena poslovnih građevina i kao manje pomoćne građevine ili kao prenamjena prizemlja/etaže u sklopu postojeće građevine, a koje su kompatibilne namjeni stanovanja, a kako slijedi :

- Obrti bez onečišćenja okoliša,
- Servisi bez onečišćenja okoliša,
- Proizvodnja bez onečišćenja okoliša,
- Prerađivanje prehrambenih proizvoda bez onečišćenja okoliša,
- Poslovni sadržaji,
- Uredi,
- Uslužne djelatnosti,
- Trgovine,
- Ugostiteljstvo,
- Turistički smještaj, pansioni, hoteli,
- Zdravstvene građevine i sadržaji (privatne ambulante, terapijski centri isl.
- Socijalne/društvene građevine (starački dom, stanovanje za socijalno ugrožene),
- Udruge građana,
- Kulturno-umjetnička društva itd.

2. Zone mješovite pretežito stambene namjene

M1/B cca 7,98 ha

- Pretežito planirane zone izgradnje

Unutar ove zone predviđa se mješovita pretežito stambena izgradnja odn. **stambena namjena u >50%**.

Unutar ovih zona moguća je namjena poslovnih građevina kao manje pomoćne građevine ili kao prenamjena prizemlja/etaže u sklopu postojeće građevine, a koje su kompatibilne namjeni stanovanja, a kako slijedi :

- Obrti bez onečišćenja okoliša,
- Servisi bez onečišćenja okoliša,
- Proizvodnja bez onečišćenja okoliša,
- Prerađivanje prehrambenih proizvoda bez onečišćenja okoliša,

- Poslovni sadržaji,
- Uredi,
- Uslužne djelatnosti,
- Trgovine,
- Ugostiteljstvo,
- Turistički smještaj, pansioni, hoteli,
- Zdravstvene građevine i sadržaji (privatne ambulante, terapijski centri i sl.),
- Socijalne/društvene građevine (starački dom, stanovanje za socijalno ugrožene),
- Udruge građana,
- Kulturno-umjetnička društva itd.

3. Zone mješovite pretežito poslovne namjene

M2/A cca 4,79 ha

- Pretežito izgrađene zone

Unutar ove zone smještene su građevine mješovite pretežito poslovne namjene odnosno **poslovna namjena u >50%**.

Unutar ovih zona moguća je namjena poslovne građevine i kao manje pomoćne građevine ili kao prenamjena prizemlja/etaže u sklopu postojeće građevine, a koje su kompatibilne namjeni stanovanja, a kako slijedi :

- Obrti bez onečišćenja okoliša,
- Servisi bez onečišćenja okoliša,
- Proizvodnja bez onečišćenja okoliša,
- Prerađivanje prehrambenih proizvoda bez onečišćenja okoliša,
- Poslovni sadržaji,
- Uredi,
- Uslužne djelatnosti,
- Trgovine,
- Ugostiteljstvo,
- Turistički smještaj, pansioni, hoteli,
- Zdravstvene građevine i sadržaji (privatne ambulante, terapijski centri i sl.)
- socijalne/društvene građevine (starački dom, stanovanje za socijalno ugrožene),
- Udruge građana,
- Kulturno-umjetnička društva itd.

4. Zone mješovite pretežito poslovne namjene

M2/B cca 1,25 ha

- Pretežito planirane zone izgradnje

Unutar ove zone smještene su građevine mješovite pretežito poslovne namjene odnosno **poslovna namjena u >50%**. Smještena je duž glavne mjesne prometnice u smjeru sjever-jug. Unutar ovih zona moguća je namjena poslovne građevine i kao manje pomoćne građevine ili kao prenamjena prizemlja/etaže u sklopu postojeće građevine, a koje su kompatibilne namjeni stanovanja, a kako slijedi :

- Obrti bez onečišćenja okoliša,
- Servisi bez onečišćenja okoliša,
- Proizvodnja bez onečišćenja okoliša,
- Prerađivanje prehrambenih proizvoda bez onečišćenja okoliša,
- Poslovni sadržaji,
- Uredi,
- Uslužne djelatnosti,
- Trgovine,
- Ugostiteljstvo,
- Turistički smještaj, pansioni, hoteli,
- Zdravstvene građevine i sadržaji (privatne ambulante, terapijski centri i sl.)
- Socijalne/društvene građevine (starački dom, stanovanje za socijalno ugrožene),
- Udruge građana,
- Kulturno-umjetnička društva itd.

5. Zone izgradnje javnih/društvenih sadržaja **D3, D8 cca 0,37 ha**

U zoni javnih i društvenih sadržaja pretpostavljeni su sadržaji kako slijedi :

- Religiozni/vjerski sadržaji,
- Ambulanta.

6. Zona turističkih djelatnosti T **cca 0,15 ha**

U navedenoj zoni predviđa se mali gradski hotel do 30 ležajeva.

7. Zone gospodarskih/poslovnih djelatnosti K **cca 3,11 ha**

U navedenim zonama predviđaju se isključivo poslovne, obrtničke, trgovačke i proizvodne djelatnosti bez onečišćenja okoliša izuzev buke.

8. Zona rekreativnih površina R **cca 1,07 ha**

Nalaze se u blizini centra naselja Viškovo. Zona planiranih rekreativnih sadržaja gdje je moguće izgraditi tenis igrališta, polivalentno igralište za odbojku, rukomet, košarku i sl.

U zonama se predviđaju slijedeći sadržaji:

- Tenis teren,
- Rukomet,
- Košarka,
- Dječje igralište,
- Svlačionice,
- Sanitarije,
- Klubski prostor,
- Gledalište,
- Caffè, slastičarna,
- Trgovina sportske opreme,
- Trgovina dnevne potrošnje,
- Restoran,
- Urbana oprema (klupe, koševi za otpad, info stup),
- Uređene zelene površine sa stazama.

9. Zone parkovnog zelenila **Z cca 6,88 ha**

Zone parkovnog zelenila uspostavljene su na lokacijama vrtača/ponikvi i postojećeg zelenila.

- Urbana oprema (klupe, koševi za otpad, info stup),
- Uređene zelene površine sa stazama,
- Šetnice,
- Dječja igrališta.

9. Zone parkovnog zelenila sa parkiralištima **Z1 cca 1,00 ha**

Zone parkovnog zelenila uspostavljene su na lokacijama vrtača/ponikvi i postojećeg zelenila.

10. Zone dječjih igrališta **Z2 cca 0,30 ha**

Zone dječjih igrališta uspostavljene su na lokacijama vrtača/ponikvi i postojećeg zelenila

11. Prometne površine **cca 4,02 ha**

Unutar zone obuhvata Plana formirana je gotovo u cijelosti prometna mreža. Nažalost zatečeno stanje ne zadovoljava profile prometnica u skladu s klasifikacijom te tako županijska cesta koja prolazi kroz naselje Viškovo u smjeru sjever-jug nema dimenziju kolnog profila u skladu s propisanom.

Obzirom da prolaze kroz naselje trebale bi imati i obostrane nogostupe u širini 1,5m , međutim to za sada nije moguće rekonstrukcijom ostvariti u punoj dužini prometnica već će se djelom morati suziti profil na dimenziju koju dozvoljava postojeća izgradnja.

Unutar obuhvata Plana razlikujemo :

- Kolne prometnice,
- Pješačko-kolne prometnice,
- Pješačke prometnice,
- Promet u mirovanju.

Prethodno navedene prometnice podijeljene su u skladu s Zakonom o cestama kako slijedi :

- Lokalna cesta,
- Nerazvrstane prometnice,
- Pristupne ceste i putevi.

Javni promet u mirovanju uspostavlja se izgradnjom garaža u zonama mješovite namjene i mogućnosti da se u neposrednoj blizini odredi parkiralište za poslovne građevine i sadržaje koji se zbog male veličine građevne čestice ne mogu smjestiti na istoj parceli gdje je i građevina.

2.1.2. UREĐENJE PROSTORA nastavno je na zatečeno stanje uz respektiranje prethodne dokumentacije na snazi.

Planiranu stambeno-poslovnu izgradnju treba oblikovno uskladiti sa zatečenim ambijentom uz maksimalno ozelenjavanje okolnog prostora.

U sklopu svih prometnica u dijelu nogostupa uspostaviti drvored gdje god je to moguće, gdje nije postaviti elemente s cvjetnjacima kao zaštitu od mogućih saobraćajnih nezgoda u kojima mogu stradati pješaci. Na mjestima proširenja nogostupa treba postaviti klupe za odmor sa koševima za otpad za starije stanovnike da mogu otpočiniti, postaviti jasne informacije ulica , brojeva i sl..

Prostor javnih i društvenih sadržaja treba maksimalno oblikovno oplemeniti, formirati trg, klupe za odmor, vanjske restoranske terase, zelenilo, cvjetnjake i opremiti ostalom urbanom opremom (sat, info punkt, cyber štand, zastave /općine, klubova, udruga/ koševe za otpad itd.).

Gornji postroj svih prometnih površina u mirovanju, kao i pješačkih površina, treba biti izveden u elementima kod kojih je moguće djelomično zatravljenje. Također zasaditi drvored u razmaku cca 5-6 m na površinama za parkiranje kako bi se ublažilo zagrijavanje vozila i nepoželjni toplotni efekti na vozače. U rubnom dijelu površina predviđenih za promet u mirovanju treba postaviti elemente sa cvjetnjacima kako bi se efekt betonske/asfaltne površine ovih prostora što više ublažio.

Rekreativne površine potrebno je omeđiti visokim ii niskim zelenilom naročito u kontaktu s zonama drugih namjena, a posebno u kontaktu s prometnim površinama i neminovnim zagađenjem automobilskih i kamionskih ispušnih plinova.

2.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora je mješovito stambeno poslovna sa komplementarnim sadržajima javne i društvene te rekreativne namjene.

Prostor je podijeljen prema namjeni na slijedeće zone odnosno površine :

- Mješovita pretežito stambena izgradnja (M1/A) cca 25,87 ha
- Mješovita pretežito stambena izgradnja (M1/B) cca 7,98 ha
- Mješovita pretežito poslovna izgradnja (M2/A) cca 4,79 ha
- Mješovita pretežito poslovna izgradnja (M2/B) cca 1,25 ha
- Izgradnja društvenih/javnih sadržaja (D3 i D8) cca 0,37 ha
- Izgradnja turističke namjene (T) cca 0,15 ha
- Izgradnja poslovne namjene (K) cca 3,11 ha
- Zona športa i rekreacije (R) cca 1,07 ha
- Izgradnja dječjih igrališta (Z2) cca 0,30 ha
- Zona zelenila (parkovno, park-šuma (Z) cca 7,88 ha
- Prometna mreža cca 4,02ha

2.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

MJEŠOVITA IZGRADNJA Stanovanje, trgovina, usluge smještaj M1/A, M1/A	Zatečena ha (m2)		Planirana ha (m2)		ukupno ha 33,85
	25,87		7,98		
MJEŠOVITA IZGRADNJA Stanovanje, trgovina, usluge smještaj M2/A, M2/A	Zatečena ha (m2)		Planirana ha (m2)		6,04
	4,79		1,25		
DRUŠTVENA/JAVNA NAMJENA D3, D8	Zatečena ha (m2)		Planirana ha (m2)		0,37
	0,37		---		
TURISTIČKA NAMJENA T	Zatečena ha (m2)		Planirana ha (m2)		0,15
			0,15		
GOSPODARSKA- POSLOVNA NAMJENA K	Zatečena ha (m2)		Planirana ha (m2)		3,11
			3,11		
PROMETNICE	kolne ha	pješačko kolne ha	pješačke ha	parkirališta ha	4,02
	4,02				
REKREATIVNE POVRŠINE nogomet polivalentno igralište sa pripadajućim sadržajima			1,07		1,07
ZELENE POVRŠINE Z,Z1,Z2 Parkovno zelenilo Dječja igrališta	8,18				8,18
UKUPNO *					56,82

3. GRAFIČKI DIO

- IZVOD : KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
