

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REPUBLIKA HRVATSKA<br>KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA, GRAD PREGRADA                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |
| Naziv prostornog plana:<br><br>Prostorni plan uređenja Grada Pregrade                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                             |
| Odredbe za provedbu                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |
| Vrsta postupka:<br>Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |
| Faza izrade plana:<br>Prijedlog prostornog plana za 2. ponovnu javnu raspravu                                                                                                                                                                                                   | Oznaka revizije plana:                                                                                                      |
| Odluka o izradi prostornog plana:<br>Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 6/24)                                                                                                         |                                                                                                                             |
| Javna rasprava:<br>Javna rasprava provođena je od 14.07.2025. do zaključno s danom 28.07.2025. Prva ponovna javna rasprava provođena je od 02.02.2026. do zaključno s danom 09.02.2026. Druga ponovna javna rasprava provodi se od 14.07.2026. do zaključno s danom 22.07.2026. |                                                                                                                             |
| Javni uvid:<br>od 14.07.2026. godine do 22.07.2026. godine, na lokaciji: Grad Pregrada, J. K. Tuškana 2, 7-15h                                                                                                                                                                  | Javno izlaganje:<br>dana 16.07.2026. godine, na lokaciji: DVD Pregrada, J.K. Tuškana 12, 17:00h                             |
| Nositelj izrade prostornog plana:<br>Krapinsko-zagorska županija, Grad Pregrada<br>Upravni odjel za financije i gospodarstvo                                                                                                                                                    | Odgovorna osoba nositelja izrade:<br>SLUŽBENICA ZA PRIVREMENO OBAVLJANJE POSLOVA PROČELNIKA<br>Romana Pavlinec mag.ing.agr. |
| Tijelo koje donosi prostorni plan:<br>Krapinsko-zagorska županija, Grad Pregrada<br>Gradsko vijeće                                                                                                                                                                              | Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:<br>PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA<br>Davorka Filipčić                          |
| Stručni izrađivač prostornog plana:<br>URBANISTICA d.o.o.<br>Zagreb, Gajeva 2A<br>OIB: 42857246988                                                                                                                                                                              | Odgovorna osoba stručnog izrađivača:<br>DIREKTOR<br>Jasminka Pilar-Katavić dipl.ing.arh.                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Odgovorni voditelj izrade:<br><br>Iva Lukinić dipl.ing.arh.                                                                 |
| Stručni tim:                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |

# Odredbe za provedbu

## 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

### 1.1. Namjena prostora

#### Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S4)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M4)
- Javna i društvena namjena (D)
- Javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina
- Biciklistička površina
- Parkirališna površina (Pp)
- Autobusni kolodvor/stajalište (Ak)
- Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp)
- Eksploatacija mineralnih sirovina (E)
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

(2) Stambena namjena (S4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3004]

1. Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).

2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja).

3. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. ambulante, dječji vrtići,
- d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- e. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- f. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:

- a. javne i društvene namjene,
- b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(3) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. građevine javne i društvene namjene,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

- a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(4) Mješovita namjena (M4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3054]

1. Na površinama mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine upravne, socijalne, zdravstvene (domovi zdravlja, zavodi, poliklinike), predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,

f. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,

g. građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),

h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

i. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M4) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,

b. građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

(5) Javna i društvena namjena (D), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3100]

- Ku, Th, To, Rs, Rr

1. Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to:

a. upravne – D1,

b. socijalne – D2,

c. zdravstvene - D3,

d. predškolske - D4,

e. osnovnoškolske i srednjoškolske – D5,

f. visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6,

g. kulturne – D7,

h. vjerske – D8.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene (D) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

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

a. zelene površine,

- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- c. manje infrastrukturne građevine.

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

- a. Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr: Uslužna namjena
- b. Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr: Ugostiteljsko-turistička namjena
- c. Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr: Boravak osoblja/zaposlenih
- d. Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr: Sportsko-rekreacijske građevine i igrališta
- e. Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr, Ku, Th, To, Rs, Rr: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(6) Javna i društvena namjena - socijalna (D2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3102]

1. Na površinama javne i društvene namjene - socijalne (D2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina socijalne skrbi,
- b. učeničkih domova i studentskih domova,
- c. prostora koji služe za rad institucija vezanih za socijalnu skrb,
- d. drugih građevina/prostora kojima se osiguravaju primjereni životni uvjeti osobama koje zbog starosti, zdravstvenih ili drugih posebnih okolnosti ne mogu živjeti u porodici i/ili trebaju odgovarajuće oblike rehabilitacije, smještaja, zapošljavanja ili resocijalizacije.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - socijalne (D2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - socijalne (D2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(7) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3261]

1. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:

- a. uredske,
- b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),
- c. ugostiteljske,
- d. druge uslužne djelatnosti.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,

- b. građevine javne i društvene namjene,
- c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. infrastruktura.

(8) Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3282]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

(9) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

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

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

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

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

- a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
- b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
- c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
- d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
- e. zelene površine,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
- g. infrastruktura.

(10) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(11) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
- c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. manje infrastrukturne građevine.

(12) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3403]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3) dozvoljeno je:

a. uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje),

b. gradnja građevina i uređenje površina koji služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina (recepcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.), bez smještajnih jedinica,

c. uređenje plaža.

2. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(13) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,

b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),

c. za zimske sportove,

d. za konjičke sportove,

e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(14) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3603]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(15) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3701]

- Rr

1. Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

- a. vodene površine,
- b. dječja igrališta,
- c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,
- d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),
- e. skulpture i umjetničke instalacije,
- f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

2. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

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

- a. Rr, Rr, Rr, Rr, Rr, Rr, Rr, Rr: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(16) Javna zelena površina - dječje igralište (Z3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3703]

1. Javne zelene površine - dječje igralište (Z3) su planski oblikovane javne površine namijenjene za igru djece.

2. Na površinama javnih zelenih površina - dječje igralište (Z3) je dozvoljeno hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje:

- a. igrala za djecu,
- b. urbane opreme,
- c. pješačkih staza.

3. Na javnim zelenim površinama - dječje igralište (Z3) nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina, već samo uređenje otvorenih površina. Ako postoji ugroženost sigurnosti djece (zbog prometa ili sl.) igralište mora biti ograđeno.



(17) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.
2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:
  - a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
  - b. staza i urbane opreme,
  - c. vodenih površina,
  - d. manjih infrastrukturnih građevina.

(18) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.
2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(19) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:
  - a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),
  - b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,
  - c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.
2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(20) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.
2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:
  - a. pješačke površine,
  - b. biciklističke površine,
  - c. javna parkirališta,
  - d. tramvajske i željezničke pruge,
  - e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
  - f. zaštitne zelene površine.
3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(21) Kolno-pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3951]

1. Kolno-pješačka površina je namijenjena pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila.

2. Na kolno-pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. urbane opreme,
- b. zelenih površina,
- c. vodenih površina,
- d. nadstrešnica,
- e. skulptura i umjetničkih instalacija,
- f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

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

(22) Biciklistička površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3953]

1. Na biciklističkim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja biciklističke infrastrukture.

2. Na biciklističkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(23) Parkirališna površina (Pp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3954]

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

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

- a. urbane opreme,
- b. zaštitnih zelenih površina,
- c. nadstrešnica,
- d. montažnih građevina (kiosci).

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

(24) Autobusni kolodvor/stajalište (Ak), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3956]

1. Autobusni kolodvor/stajalište (Ak) je površina/građevina namijenjena putničkom prometu.

2. U sklopu površine za autobusni kolodvor uređuju se i grade površine za prihvata autobusa, parkiranje osobnih vozila, a mogu se izvoditi i ostali zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(25) Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3958]

1. Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp) je površina za smještaj građevina namijenjenih pružanju usluga opskrbe vozila/plovila na sve vrste pogona.

2. Na površini planiranoj za punjenja vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(26) Eksploatacija mineralnih sirovina (E), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1210]

1. Površine za eksploataciju mineralnih sirovina (E) su utvrđena eksploatacijska polja na kojima se provode zahvati eksploatacije mineralnih sirovina s mogućnošću građenja rudarskih objekata i postrojenja u funkciji eksploatacije, kao i druge građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(27) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(28) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(29) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(30) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,

c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,

d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)

e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(31) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

## 1.2. Građevinska područja

### 1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 2.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja nalaze se površine sljedećih namjena:

- 1. Javna i društvena namjena (D)
- 2. Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (Ks2)
- 3. Proizvodna namjena (I1)
- 4. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- 5. Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- 6. Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- 7. Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- 8. Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- 9. Groblje (Gr)
- 10. Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- 11. Prometna površina
- 12. Parkirališna površina (Pp)

### 1.2.2. Građevinsko područje naselja

#### Članak 3.

(1) U građevinskom području naselja nalaze se površine sljedećih namjena:

- 1. Stambena namjena (S4)
- 2. Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- 3. Mješovita namjena (M4)
- 4. Javna i društvena namjena (D)

5. Poslovna namjena - uslužna (K1)
6. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
7. Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
8. Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
9. Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
10. Zaštitna zelena površina (Z5)
11. Groblje (Gr)
12. Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
13. Prometna površina
14. Pješačka površina
15. Biciklistička površina
16. Parkirališna površina (Pp)
17. Autobusni kolodvor/stajalište (Ak)
18. Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp)
19. Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

### 1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

#### Članak 4.

(1) U izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja nalaze se površine sljedećih namjena:

1. Stambena namjena (S4)
2. Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
3. Javna i društvena namjena (D)
4. Groblje (Gr)

### 1.3. Provedba prostornog plana

#### 1.3.1. Pravila provedbe zahvata

#### Članak 5.

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

- S4-a
- S4-b
- S5-a
- S5-b
- M4
- D-a
- D-b
- D-c
- K1
- KS2
- I1
- T1
- T2-a
- T2-b

- T2-c
- T2-d
- T3
- R2
- R3
- Z1
- Z3
- Z5
- G
- IS
- Kp
- Pp
- Bi
- Pa
- Ak
- E
- VZP
- OZP
- OZ
- Š
- V1

## Članak 6.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-a

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

- a. Za samostojeće građevine veličina građevne čestice iznosi: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 12,0 m.
- b. Za poluugrađene građevine veličina građevne čestice iznosi: 200 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 160 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 10,0 m.
- c. Za građevine u nizu veličina građevne čestice iznosi: 150 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 6,0 m.
- d. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeće veličine građevnih čestica te izvoditi rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina, odnosno graditi nove građevine prema namjenama i odredbama ovog Plana.

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

- a. Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene, stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).
- b. Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama: poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).
- c. Stambena građevina (obiteljska kuća/stambena građevina i stambeno-poslovna građevina) može se graditi kao slobodnostojeća ili poluugrađena te sadrži najviše 3 (tri) stambene

jedinice. Ukoliko se gradi kao ugrađena (niz) sadrži minimalno tri (3), a maksimalno šest (6) stambenih jedinica.

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

a. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

b. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

c. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

d. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

e. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.

f. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

g. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

h. Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od 5,0 metra. Izuzetno, u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

i. Međusobni razmak između pomoćnih i gospodarskih građevina poljoprivredne namjene (vezanih uz poljoprivredu i djelatnosti OPG-a) može biti i manji od 4 m, ali ne manji od 1,5 m ukoliko se zadovolje uvjeti iz poglavlja Zaštita od požara, ovih Odredbi.

j. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

k. Osnovne građevine se grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, građevine poljoprivredne namjene i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice. Iznimno, dozvoljava se drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen ovom podtočkom, a što će se definirati u postupku ishođenja potrebnih akata za lokaciju i gradnju.

l. Manje građevina poljoprivredne namjene (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće građevine poljoprivredne namjene (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina.

m. Za određivanje površine kulture zbraja se dio čestice u građevinskom području i dio čestice izvan građevinskog područja. Na dijelu čestice unutar građevinskog područja (buduća novo formirana građevna čestica) koji je dubine do 20 m od puta, građevina se može graditi na rubu građevinskog područja/na budućoj međi s česticom svoje kulture te na toj strani imati otvore).

n. Bučne i potencijalno opasne građevine moraju biti udaljene od građevina stambene, poslovne i javne namjene na susjednim česticama najmanje 15 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za stambene i stambeno-poslovne koje se grade kao slobodnostojeće ili poluugrađene najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.

b. Za stambene i stambeno-poslovne građevine koje se grade kao nizovi najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.

- c. Na građevnim česticama površine od 1000 m<sup>2</sup> do 1330 m<sup>2</sup> najveća bruto izgrađena površina može iznositi 400 m<sup>2</sup>.
- d. Stambene građevine koje se grade na građevnim česticama većim od 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.
- e. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
- f. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica prilikom nove gradnje.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

- a. Ne određuje se.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Najmanja dopuštena veličina stambene i stambeno-poslovne građevine iznosi 45 m<sup>2</sup> tlocrtne površine.

#### 7. visina i broj etaža građevine

- a. Najveći broj etaža građevina stambene namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/S+P+1+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 8,5 metara.
- b. Najveći broj etaža građevina stambeno-poslovne namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 2 kat + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 13,0 metara.
- c. Najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi za stambene etaže: do 3,5 m (izuzev potkrovlja oblikovanog kosim krovom), iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m.
- d. Ako se građevina nalazi na kosom terenu, ulaz u građevinu može biti smješten na bilo kojoj razini ili etaži iste. Različita pozicija ulaza u građevinu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina ili etaža građevine, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- e. Najnižom kotom zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine ne smatraju se: a) kota dna okna izvedenog uz građevinu projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela građevine; b) najniža kota kolne površine širine do 5,50 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio); koristi kao garažni prostor c) najniža kota stubišta (svijetle širine do 1,50 m) za pristup u etažu podruma.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Građevine koje nisu zgrade su: bazen, roštilj, spremnik ukapljenog plina ili nafte, cisterna za vodu i sl., pergole (brajde, odrine), prostor za odlaganje kućnog otpada, solarni kolektori / fotonaponske ćelije na terenu građevne čestice kao i druge pomoćne građevine koje služe za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
- b. Sabirne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,0 m od regulacijske linije, u pravilu iza ulične ograde.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Stambene i stambeno poslovne građevine grade se kao: slobodnostojeće, poluugrađene, ugrađene ili kao nizovi.
- b. Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
- c. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja
- d. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
- e. Nagibi kosih krovova su od 20° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagibi ravnih krovova mogu biti do 7°.
- f. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja



krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.

g. Za postavu krovnih kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.

h. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.

i. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijepa, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.

j. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemeni krova, ili prije njega.

k. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesnih naselja, u slučaju posebnih arhitektonskih ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovnog vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovnetaža – izlaz na ravni krov.

l. Iznimno se dopušta gradnja 'A' frame kuća izvan zona kulturne baštine uz posebno pisano odobrenje Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.

m. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).

n. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu stambenu građevinu, a mora biti uklopljeno u cjelokupni izgled građevine. Stubište može biti i vanjsko, nenatkriveno.

o. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.

b. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.

c. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

d. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

e. Vlasnik čestice, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.

f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.

g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

i. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, glijivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i sl.).

b. Na građevnoj čestici stambene namjene moguće je izgraditi pomoćnu poslovnu, i/ili poljoprivrednu građevinu prije stambene građevine, uz uvjet da se za stambenu građevinu, u postupku ishođenja propisanih akata za građenje, rezervira prostor za stambenu građevinu.

c. Pomoćno građevine mogu biti: slobodnostojeće poluugrađene ili povezane uz osnovne građevine na čestici i povezane međusobno.

d. Pomoćne građevine i poljoprivredne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

e. Postojeće pomoćne i poljoprivredne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

f. Visina vijenca pomoćnih i poljoprivrednih građevina, može iznositi najviše 5,0 m. Iznimno od stavka 1. ovoga članka visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 6,0 m.

g. Udaljenost gnojišta, te poljoprivrednih građevina u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta, mora iznositi najmanje 4,0 m od susjednih međa. Za ostale drvene objekte primjenjuju se odredbe za pomoćne i poljoprivredne građevine. Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

h. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

## 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

### Članak 7.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-b

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

a. Za samostojeće građevine veličina građevne čestice iznosi: 600 m<sup>2</sup> u neizgrađenim s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 12,0 m.

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

a. Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).

b. Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš

sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama: poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

c. Stambena građevina (obiteljska kuća/stambena građevina i stambeno-poslovna građevina) može se graditi kao slobodnostojeća te sadrži najviše 3 (tri) stambene jedinice.

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

a. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

b. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

c. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

d. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

e. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.

f. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

g. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

h. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metra, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

i. Međusobni razmak između pomoćnih i gospodarskih građevina poljoprivredne namjene (vezanih uz poljoprivredu i djelatnosti OPG-a) može biti i manji od 4 m, ali ne manji od 1,5 m ukoliko se zadovolje uvjeti iz poglavlja Zaštita od požara, ovih Odredbi.

j. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

k. Osnovne građevine se grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, građevine poljoprivredne namjene i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice. Iznimno, dozvoljava se drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen ovom podtočkom, a što će se definirati u postupku ishođenja potrebnih akata za lokaciju i gradnju.

l. Manje građevina poljoprivredne namjene (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće građevine poljoprivredne namjene (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina.

m. Za određivanje površine kulture zbraja se dio čestice u građevinskom području i dio čestice izvan građevinskog područja. Na dijelu čestice unutar građevinskog područja (buduća novo formirana građevna čestica) koji je dubine do 20 m od puta, građevina se može graditi na rubu građevinskog područja/na budućoj međi s česticom svoje kulture te na toj strani imati otvore).

n. Bučne i potencijalno opasne građevine moraju biti udaljene od građevina stambene, poslovne i javne namjene na susjednim česticama najmanje 15 m.

### 4. izgrađenost građevne čestice

- a. Za stambene i stambeno-poslovne koje se grade kao slobodnostojeće najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.
  - b. Na građevnim česticama površine od 1000 m<sup>2</sup> do 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenost može iznosi 400 m<sup>2</sup>.
  - c. Stambene građevine koje se grade na građevnim česticama većim od 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.
  - d. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - e. Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti izgrađenih građevnih čestica prilikom nove gradnje.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Najmanja dopuštena veličina stambene i stambeno-poslovne građevine iznosi 45 m<sup>2</sup> tlocrtne površine.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža kod građevina stambene namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/S+P+1+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 8,5 metara.
  - b. Najveći broj etaža kod građevina stambeno-poslovne namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 2 kat + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 13,0 metara.
  - c. Najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi za stambene etaže: do 3,5 m (izuzev potkrovlja oblikovanog kosim krovom), iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m.
  - d. Ako se građevina nalazi na kosom terenu, ulaz u građevinu može biti smješten na bilo kojoj razini ili etaži iste. Različita pozicija ulaza u građevinu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina ili etaža građevine, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
  - e. Najnižom kotom zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine ne smatraju se: a) kota dna okna izvedenog uz građevinu projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela građevine; b) najniža kota kolne površine širine do 5,50 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio); koristi kao garažni prostor c) najniža kota stubišta (svijetle širine do 1,50 m) za pristup u etažu podruma.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Građevine koje nisu zgrade su: bazen, roštilj, spremnik ukapljenog plina ili nafte, cisterna za vodu i sl., pergole (brajde, odrine), prostor za odlaganje kućnog otpada, solarni kolektori / fotonaponske ćelije na terenu građevne čestice kao i druge pomoćne građevine koje služe za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - b. Sabirne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,0 m od regulacijske linije, u pravilu iza ulične ograde.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Stambene i stambeno poslovne građevine grade se kao: slobodnostojeće.
  - b. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja
  - c. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
  - d. Nagibi kosih krovova su od 20° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.
  - e. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja

krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.

f. Za postavu krovnih kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.

g. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.

h. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijepa, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.

i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemeni krova, ili prije njega.

j. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesnih naselja, u slučaju posebnih arhitektonskih ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovnog vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovneta etaža – izlaz na ravni krov.

k. Iznimno se dopušta gradnja 'A' frame kuća izvan zona kulturne baštine uz posebno pisano odobrenje Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.

l. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).

m. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu stambenu građevinu, a mora biti uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.

n. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.

b. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.

c. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

d. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

e. Vlasnik čestice, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.

f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.

g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

i. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, glijivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i sl.).

b. Na građevnoj čestici stambene namjene moguće je izgraditi pomoćnu poslovnu, i/ili poljoprivrednu građevinu prije stambene građevine, uz uvjet da se za stambenu građevinu, u postupku ishođenja propisanih akata za građenje, rezervira prostor za stambenu građevinu.

c. Pomoćne građevine mogu biti: slobodnostojeće poluugrađene ili povezane uz osnovne građevine na čestici i povezane međusobno.

d. Pomoćne građevine i poljoprivredne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

e. Postojeće pomoćne i poljoprivredne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

f. Visina vijenca pomoćnih i poljoprivrednih građevina, može iznositi najviše 5,0 m. Iznimno od stavka 1. ovoga članka visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 6,0 m.

g. Udaljenost gnojišta, te poljoprivrednih građevina u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta, mora iznositi najmanje 4,0 m od susjednih međa. Za ostale drvene objekte primjenjuju se odredbe za pomoćne i poljoprivredne građevine. Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

h. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

## 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

### Članak 8.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-a

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

a. Za samostojeće građevine veličina građevne čestice iznosi: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 12,0 m.

b. Za poluugrađene građevine veličina građevne čestice iznosi: 200 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 160 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 10,0 m.

c. Za građevine u nizu veličina građevne čestice iznosi: 150 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 6,0 m.



d. Za višestambene građevine veličina čestice iznosi minimalno 800 m<sup>2</sup>, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 16,0 m.

e. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeće veličine građevnih čestica te izvoditi rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina, odnosno graditi nove građevine prema namjenama i odredbama ovog Plana.

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

a. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene, stambeno-poslovne, poslovne i građevina poljoprivredne namjene.

b. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

c. Stambena građevina (obiteljska kuća/stambena građevina i stambeno-poslovna građevina) može se graditi kao slobodnostojeća ili poluugrađena te sadrži najviše 3 (tri) stambene jedinice. Ukoliko se gradi kao ugrađena (niz) sadrži minimalno tri (3), a maksimalno šest (6) stambenih jedinica.

d. Višestambene građevine sadrže više od 3 (tri) funkcionalne jedinice (stambene i/ili poslovne). Udio poslovnih sadržaja unutar višestambene građevine može iznositi najviše 20% ukupne površine građevine.

e. Građevine poslovne namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilom provedbe K1.

f. Građevine javne i društvene namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe D-a i D-b.

g. Građevine sportsko-rekreacijske namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilom provedbe R2.

h. Parkovi, perivoji i dječja igrališta - grade se i uređuju sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe Z1 i Z3.

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

a. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

b. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

c. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

d. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

e. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 m od jedne međe i 1,0 m od druge međe.

f. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

g. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne čestice.

h. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 m, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

i. Međusobni razmak između pomoćnih i građevina poljoprivredne namjene (vezanih uz poljoprivredu i djelatnosti OPG-a) može biti i manji od 4 m, ali ne manji od 1,5 m ukoliko se zadovolje uvjeti iz poglavlja Zaštita od požara, ovih Odredbi.

j. Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine ili ukupne visine veće građevine ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4 m. Ako između navedenih građevina ili prema individualnoj stambenoj građevini prolazi cesta, međusobna udaljenost ne može biti manja od  $D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5$  m, gdje je:  $D_{min}$  najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti,  $H_1$  visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj,  $H_2$  visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj. Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine do sljemena, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti prohodnost prometnice.

k. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

l. Osnovne građevine se grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, građevina poljoprivredne namjene i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice. Iznimno, dozvoljava se drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen ovom podtočkom, a što će se definirati u postupku ishođenja potrebnih akata za lokaciju i gradnju.

m. Manje građevine poljoprivredne namjene (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće građevine poljoprivredne namjene (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina.

n. Za određivanje površine kulture zbraja se dio čestice u građevinskom području i dio čestice izvan građevinskog područja. Na dijelu čestice unutar građevinskog područja (buduća novo formirana građevna čestica) koji je dubine do 20 m od puta, građevina se može graditi na rubu građevinskog područja/na budućoj međi s česticom svoje kulture te na toj strani imati otvore).

o. Bučne i potencijalno opasne građevine moraju biti udaljene od građevina stambene, poslovne i javne namjene na susjednim česticama najmanje 15 m.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Za stambene i stambeno-poslovne građevine koje se grade kao slobodnostojeće ili poluugrađene najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.

b. Za stambene i stambeno-poslovne građevine koje se grade kao nizovi najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.

c. Za višestambene građevine najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.

d. Na građevnim česticama površine od 1000 m<sup>2</sup> do 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenost može iznosi 400 m<sup>2</sup>.

e. Stambene i višestambene građevine koje se grade na građevnim česticama većim od 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.

f. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.

g. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za poslovnu građevinu (kig) iznosi najviše 0,4.

h. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica prilikom nove gradnje.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

## 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Najmanja dopuštena veličina stambene i stambeno-poslovne građevine iznosi 45 m<sup>2</sup> tlocrtna površine.

## 7. visina i broj etaža građevine

- a. Najveći broj etaža kod građevina stambene i stambeno-poslovne namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/S+P+1+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 8,5 m.
- b. Najveći broj etaža kod višestambenih građevina iznosi: podrum/suteran+prizemlje+1 kat+potkrovlje (Po/S+P+1+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 9,5 m.
- c. Najveća visina poslovnih građevina visina pročelja (H) iznosi 9,0 m.
- d. Najveća visina građevina iz skupine hotela visina pročelja (H) iznosi 9,5m.
- e. Najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi za: stambene etaže do 3,5 m (izuzev potkrovlja oblikovanog kosim krovom), poslovne etaže do 4,0 m. Iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m. Visina prizemlja za građevine gospodarske (proizvodne, poslovne (trgovačke) i turističke) i javne namjene može biti i veća od 4 m.
- f. Za pojedine dijelove građevina društvenih sadržaja (npr. vatrogasni toranj, dimnjaci i sl.) dozvoljava se veća visina, ali ne viša od 15 m, a vrh dimnjaka / tornja i sl. ne smije nadvisiti zvonik crkve i ugroziti vizuru na crkvu i ostale vrijedne zgrade i cjeline graditeljske baštine.
- g. Ako se građevina nalazi na kosom terenu, ulaz u građevinu može biti smješten na bilo kojoj razini ili etaži iste. Različita pozicija ulaza u građevinu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina ili etaža građevine, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- h. Najnižom kotom zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine ne smatraju se: a) kota dna okna izvedenog uz građevinu projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela građevine; b) najniža kota kolne površine širine do 5,50 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio); koristi kao garažni prostor c) najniža kota stubišta (svijetle širine do 1,50 m) za pristup u etažu podruma.

## 8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Građevine koje nisu zgrade su: bazen, roštilj, spremnik ukapljenog plina ili nafte, cisterna za vodu i sl., pergole (brajde, odrine), prostor za odlaganje kućnog otpada, solarni kolektori / fotonaponske ćelije na terenu građevne čestice kao i druge pomoćne građevine koje služe za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
- b. Sabirne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,0 m od regulacijske linije, u pravilu iza ulične ograde.

## 9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Stambene i stambeno poslovne građevine grade se kao: slobodnostojeće, poluugrađene, ugrađene ili kao nizovi.
- b. Višestambene građevine grade se isključivo kao slobodnostojeće.
- c. Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
- d. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja.
- e. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
- f. Nagibi kosih krovova su od 20° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.
- g. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti

dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovijem prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.

h. Za postavu krovniha kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.

i. Sljeme krovijšta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.

j. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijepa, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.

k. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovniha prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemeni krova, ili prije njega.

l. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesnih naselja, u slučaju posebnih arhitektonskih ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovniha vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovnna etaža – izlaz na ravni krov.

m. Iznimno se dopušta gradnja 'A' frame kuća izvan zona kulturne baštine uz posebno pisano odobrenje Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.

n. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).

o. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu stambenu građevinu, a mora biti uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.

p. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.

b. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.

c. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

d. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

e. Vlasnik čestice, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.

f. Dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi. Susjedni dio ograde izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevne čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjednom. Ograda se mora tako postaviti da je na zemljištu vlasnika građevine, te da je glatka strana okrenuta ulici, odnosno prema susjedu.

g. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.

h. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

i. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

j. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

k. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

l. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

b. Parkirališni prostor potreban uz poslovne sadržaje iz ovoga članka vlasnik mora osigurati na čestici ili na susjednoj čestici, a izuzetno na javnoj površini, uz prethodno odobrenje Grada ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

## 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

b. Pomoćne građevine uz višestambenu građevinu i građevinu stambeno-poslovne namjene su: garaže za vozila, vrtno sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

c. Na građevnoj čestici stambene namjene moguće je izgraditi pomoćnu poslovnu, i/ili poljoprivrednu građevinu prije stambene građevine, uz uvjet da se za stambenu građevinu, u postupku ishođenja propisanih akata za građenje, rezervira prostor za stambenu građevinu.

d. Pomoćne građevine mogu biti: slobodnostojeće poluugrađene ili povezane uz osnovne građevine na čestici i povezane međusobno.

e. Pomoćne građevine i poljoprivredne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

f. Postojeće pomoćne i poljoprivredne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

g. Visina vijenca pomoćnih i poljoprivrednih građevina, može iznositi najviše 5,0 m. Iznimno, visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 6,0 m te silosa za stočnu hranu i više, ali najviše za 20% visine sljemena građevina za uzgoj i tov. Visina vijenca građevina poljoprivredne namjene za uzgoj životinja za vlastite potrebe može iznositi najviše 5,0 m. Visina vijenca osnovne građevine poljoprivredne namjene (proizvodnja i prerada te pakiranje i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, spremište poljoprivrednih strojeva i sl.), može iznositi najviše 6,0 m.

h. Udaljenost gnojišta, te poljoprivrednih građevina u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta, mora iznositi najmanje 4,0 m od susjednih međa. Za ostale drvene objekte primjenjuju se odredbe za pomoćne i poljoprivredne građevine. Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

i. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

## 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 9.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-b

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

- a. Za samostojeće građevine veličina građevne čestice iznosi: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 12,0 m.
- b. Za poluugrađene građevine veličina građevne čestice iznosi: 200 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 160 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 10,0 m.
- c. Za građevine u nizu veličina građevne čestice iznosi: 150 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 6,0 m.
- d. Za višestambene građevine veličina čestice iznosi minimalno 800 m<sup>2</sup>, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 16,0 m.
- e. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeće veličine građevnih čestica te izvoditi rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina, odnosno graditi nove građevine prema namjenama i odredbama ovog Plana.

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

- a. Unutar površina s ovim pravilom provedbe ne dopušta se držanje i uzgoj domaćih životinja.
- b. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene, stambeno-poslovne, poslovne i građevina poljoprivredne namjene.
- c. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.
- d. Stambena građevina (obiteljska kuća/stambena građevina i stambeno-poslovna građevina) može se graditi kao slobodnostojeća ili poluugrađena te sadrži najviše 3 (tri) stambene jedinice. Ukoliko se gradi kao ugrađena (niz) sadrži minimalno tri (3), a maksimalno šest (6) stambenih jedinica.
- e. Višestambene građevine sadrže više od 3 (tri) funkcionalne jedinice (stambene i/ili poslovne). Udio poslovnih sadržaja unutar višestambene građevine može iznositi najviše 20% ukupne površine građevine.
- f. Građevine poslovne namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilom provedbe K1.
- g. Građevine javne i društvene namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe D-a i D-b.
- h. Građevine sportsko-rekreacijske namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilom provedbe R2.
- i. Parkovi, perivoji i dječja igrališta - grade se i uređuju sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe Z1 i Z3.

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

- a. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.
- b. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.
- c. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.
- d. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

e. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.

f. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekam, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

g. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

h. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metra, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

i. Međusobni razmak između pomoćnih i građevina poljoprivredne namjene (vezanih uz poljoprivredu i djelatnosti OPG-a) može biti i manji od 4 m, ali ne manji od 1,5 m ukoliko se zadovolje uvjeti iz poglavlja Zaštita od požara, ovih Odredbi.

j. Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine ili ukupne visine veće građevine ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4 m. Ako između navedenih građevina ili prema individualnoj stambenoj građevini prolazi cesta, međusobna udaljenost ne može biti manja od  $D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5$  m, gdje je:  $D_{min}$  najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti,  $H_1$  visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj,  $H_2$  visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj. Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine do sljemena, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti prohodnost prometnice.

k. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

l. Osnovne građevine se grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, građevina poljoprivredne namjene i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice. Iznimno, dozvoljava se drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen ovom podtočkom, a što će se definirati u postupku ishoda potrebnih akata za lokaciju i gradnju.

m. Manje građevine poljoprivredne namjene (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće građevine poljoprivredne namjene (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina.

n. Za određivanje površine kulture zbraja se dio čestice u građevinskom području i dio čestice izvan građevinskog područja. Na dijelu čestice unutar građevinskog područja (buduća novo formirana građevna čestica) koji je dubine do 20 m od puta, građevina se može graditi na rubu građevinskog područja/na budućoj međi s česticom svoje kulture te na toj strani imati otvore).

o. Bučne i potencijalno opasne građevine moraju biti udaljene od građevina stambene, poslovne i javne namjene na susjednim česticama najmanje 15 m.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Za stambene i stambeno-poslovne koje se grade kao slobodnostojeće ili poluugrađene najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.

b. Za stambene i stambeno-poslovne građevine koje se grade kao nizovi najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.



- c. Za višestambene građevine najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.
  - d. Na građevnim česticama površine od 1000 m<sup>2</sup> do 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenost može iznosi 400 m<sup>2</sup>.
  - e. Stambene i višestambene građevine koje se grade na građevnim česticama većim od 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.
  - f. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - g. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za poslovnu građevinu (kig) iznosi najviše 0,4.
  - h. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica prilikom nove gradnje.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Najmanja dopuštena veličina stambene i stambeno-poslovne građevine iznosi 45 m<sup>2</sup> tlocrtna površina.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža kod građevina stambene namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/S+P+1+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 8,5 metara.
  - b. Najveći broj etaža kod stambeno-poslovnih i višestambenih građevina iznosi: podrum / suteran + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 13,0 m.
  - c. Najveća visina poslovnih građevina visina pročelja (H) iznosi 9,0.
  - d. Najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi za: stambene etaže do 3,5 m (izuzev potkrovlja oblikovanog kosim krovom), poslovne etaže do 4,0 m. Iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m. Visina prizemlja za građevine gospodarske (proizvodne, poslovne (trgovačke) i turističke) i javne namjene može biti i veća od 4 m.
  - e. Za pojedine dijelove građevina društvenih sadržaja (npr. vatrogasni toranj, dimnjaci i sl.) dozvoljava se veća visina, ali ne viša od 15 m, a vrh dimnjaka / tornja i sl. ne smije nadvisiti zvonik crkve i ugroziti vizuru na crkvu i ostale vrijedne zgrade i cjeline graditeljske baštine.
  - f. Ako se građevina nalazi na kosom terenu, ulaz u građevinu može biti smješten na bilo kojoj razini ili etaži iste. Različita pozicija ulaza u građevinu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina ili etaža građevine, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
  - g. Najnižom kotom zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine ne smatraju se: a) kota dna okna izvedenog uz građevinu projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjtljenja ukopanog dijela građevine; b) najniža kota kolne površine širine do 5,50 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio); koristi kao garažni prostor c) najniža kota stubišta (svijetle širine do 1,50 m) za pristup u etažu podruma.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Građevine koje nisu zgrade su: bazen, roštilj, spremnik ukapljenog plina ili nafte, cisterna za vodu i sl., pergole (brajde, odrine), prostor za odlaganje kućnog otpada, solarni kolektori / fotonaponske ćelije na terenu građevne čestice kao i druge pomoćne građevine koje služe za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - b. Sabirne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,0 m od regulacijske linije, u pravilu iza ulične ograde.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Stambene i stambeno poslovne građevine grade se kao: slobodnostojeće, poluugrađene, ugrađene ili kao nizovi.
  - b. Višestambene građevine grade se isključivo kao slobodnostojeće.

- c. Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
  - d. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja.
  - e. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
  - f. Nagibi kosih krovova su od 20° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.
  - g. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.
  - h. Za postavu krovnih kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.
  - i. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.
  - j. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijepa, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.
  - k. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemeni krova, ili prije njega.
  - l. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesnih naselja, u slučaju posebnih arhitektonskih ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovnog vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovneta etaža – izlaz na ravni krov.
  - m. Iznimno se dopušta gradnja 'A' frame kuća izvan zona kulturne baštine uz posebno pisano odobrenje Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.
  - n. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).
  - o. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu stambenu građevinu, a mora biti uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.
  - p. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.
  - b. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.
  - c. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

- d. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).
  - e. Vlasnik čestice, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.
  - f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.
  - g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.
  - h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.
  - i. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.
  - j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.
  - k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.
  - b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.
  - c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i sl.).

b. Pomoćne građevine uz višestambenu građevinu i građevinu stambeno-poslovne namjene su: garaže za vozila, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

c. Na građevnoj čestici stambene namjene moguće je izgraditi pomoćnu poslovnu, i/ili poljoprivrednu građevinu prije stambene građevine, uz uvjet da se za stambenu građevinu, u postupku ishođenja propisanih akata za građenje, rezervira prostor za stambenu građevinu.

d. Pomoćne građevine mogu biti: slobodnostojeće poluugrađene ili povezane uz osnovne građevine na čestici i povezane međusobno.

e. Pomoćne građevine i poljoprivredne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

f. Postojeće pomoćne i poljoprivredne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

g. Visina vijenca pomoćnih i poljoprivrednih građevina, može iznositi najviše 5,0 m. Iznimno, visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 6,0 m te silosa za stočnu hranu i više, ali najviše za 20% visine sljemena građevina za uzgoj i tov. Visina vijenca osnovne građevine poljoprivredne namjene (proizvodnja i prerada te pakiranje i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, spremište poljoprivrednih strojeva i sl.), može iznositi najviše 6,0 m.

h. Udaljenost gnojišta, te poljoprivrednih građevina u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta, mora iznositi najmanje 4,0 m od susjednih međa. Za ostale drvene objekte primjenjuju se odredbe za pomoćne i poljoprivredne građevine. Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

i. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov

moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M4

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

a. Za samostojeće građevine veličina građevne čestice iznosi: 300 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 12,0 m.

b. Za poluugrađene građevine veličina građevne čestice iznosi: 200 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 160 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 10,0 m.

c. Za građevine u nizu veličina građevne čestice iznosi: 150 m<sup>2</sup> u neizgrađenim, a 120 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 6,0 m.

d. Za višestambene građevine veličina čestice iznosi minimalno 800 m<sup>2</sup>, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 16,0 m.

e. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeće veličine građevnih čestica te izvoditi rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina, odnosno graditi nove građevine prema namjenama i odredbama ovog Plana.

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

a. Na površinama mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

b. Stambena građevina (obiteljska kuća/stambena građevina i stambeno-poslovna građevina) može se graditi kao slobodnostojeća ili poluugrađena te sadrži najviše 3 (tri) stambene jedinice. Ukoliko se gradi kao ugrađena (niz) sadrži minimalno tri (3), a maksimalno šest (6) stambenih jedinica.

c. Višestambene građevine sadrže više od 3 (tri) funkcionalne jedinice (stambene i/ili poslovne). Udio poslovnih sadržaja unutar višestambene građevine može iznositi najviše 20% ukupne površine građevine.

d. Pojedinačne građevine isključivo stambene namjene moguće je smještati samo u dijelovima već postojeće slične izgradnje.

e. Građevine poslovne namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilom provedbe K1.

f. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe T2-a, T2-b i T2-c.

g. Građevine javne i društvene namjene - grade se sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe D-a i D-b.

h. Parkovi, perivoji i dječja igrališta - grade se i uređuju sukladno uvjetima određenim pravilima provedbe Z1 i Z3.

i. Javna parkirališta i garaže - grade se i uređuju sukladno uvjetima određenim poglavljem 2.1. Prometni sustav.

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

a. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

b. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

c. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

- d. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.
  - e. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.
  - f. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60×60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60×60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20×20 cm.
  - g. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.
  - h. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metra, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.
  - i. Međusobna udaljenost višestambenih građevina, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene ne može biti manja od visine veće građevine ili ukupne visine veće građevine ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4 m. Ako između navedenih građevina ili prema individualnoj stambenoj građevini prolazi cesta, međusobna udaljenost ne može biti manja od  $D_{min} = H1/2 + H2/2 + 5$  m, gdje je:  $D_{min}$  najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti,  $H1$  visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj,  $H2$  visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj. Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine do sljemena, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti prohodnost prometnice.
  - j. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.
  - k. Osnovne građevine se grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice. Iznimno, dozvoljava se drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen ovom podtočkom, a što će se definirati u postupku ishođenja potrebnih akata za lokaciju i gradnju.
  - l. Za određivanje površine kulture zbraja se dio čestice u građevinskom području i dio čestice izvan građevinskog područja. Na dijelu čestice unutar građevinskog područja (buduća novo formirana građevna čestica) koji je dubine do 20 m od puta, građevina se može graditi na rubu građevinskog područja/na budućoj međi s česticom svoje kulture te na toj strani imati otvore).
  - m. Bučne i potencijalno opasne građevine moraju biti udaljene od građevina stambene, poslovne i javne namjene na susjednim česticama najmanje 15 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Za stambene i stambeno-poslovne koje se grade kao slobodnostojeće ili poluugrađene najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.
  - b. Za stambene i stambeno-poslovne građevine koje se grade kao nizovi najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.
  - c. Za višestambene građevine najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.
  - d. Na građevnim česticama površine od 1000 m<sup>2</sup> do 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenost može iznositi 400 m<sup>2</sup>.
  - e. Stambene i višestambene građevine koje se grade na građevnim česticama većim od 1330 m<sup>2</sup> najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.

- f. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za poslovnu građevinu (kig) iznosi najviše 0,4.
  - g. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - h. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica prilikom nove gradnje.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Najmanja dopuštena veličina stambene i stambeno-poslovne građevine iznosi 45 m<sup>2</sup> tlocrtne površine.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža kod građevina stambene namjene iznosi podrum / suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/S+P+1+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 8,5 m.
  - b. Najveći broj etaža kod građevina stambeno-poslovne namjene i višestambenih građevina iznosi podrum / suteran + prizemlje + 2 kat + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 13,0 metara.
  - c. Najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi za: stambene etaže do 3,5 m (izuzev potkrovlja oblikovanog kosim krovom), za poslovne etaže do 4,0m. Iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m. Visina prizemlja za građevine gospodarske (proizvodne, poslovne (trgovačke) i turističke) i javne namjene može biti i veća od 4 m.
  - d. Ako se građevina nalazi na kosom terenu, ulaz u građevinu može biti smješten na bilo kojoj razini ili etaži iste. Različita pozicija ulaza u građevinu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina ili etaža građevine, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
  - e. Najnižom kotom zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine ne smatraju se: a) kota dna okna izvedenog uz građevinu projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela građevine; b) najniža kota kolne površine širine do 5,50 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio); koristi kao garažni prostor c) najniža kota stubišta (svijetle širine do 1,50 m) za pristup u etažu podruma.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Građevine koje nisu zgrade su: bazen, roštilj, spremnik ukapljenog plina ili nafte, cisterna za vodu i sl., pergole (brajde, odrine), prostor za odlaganje kućnog otpada, solarni kolektori / fotonaponske ćelije na terenu građevne čestice kao i druge pomoćne građevine koje služe za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - b. Sabirne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,0 m od regulacijske linije, u pravilu iza ulične ograde.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Stambene i stambeno poslovne građevine grade se kao: slobodnostojeće, poluugrađene, ugrađene ili kao nizovi.
  - b. Višestambene građevine grade se isključivo kao slobodnostojeće.
  - c. Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
  - d. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja.
  - e. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
  - f. Nagibi kosih krovova su od 20° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.

g. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovni kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovni prozora u ravnini krovne plohe te krovni nadozidni prozora. Nadogradnja krovni kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovni kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.

h. Za postavu krovni kućica na krovne plohe zaštićeni građevina, kao i na području zaštićeni kulturno-povijesni cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.

i. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalni građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.

j. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijepa, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.

k. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovni prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemeni krova, ili prije njega.

l. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesni naselja, u slučaju posebnih arhitektonski ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovni vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovneta etaža – izlaz na ravni krov.

m. Omogućuje se primjena suvremenih tehnološki i ekološki rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).

n. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu stambenu građevinu, a mora biti uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.

o. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.

b. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.

c. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala slični karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

d. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

e. Vlasnik čestice, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.

f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potporni zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.



g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

i. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.)

b. Pomoćne građevine uz višestambenu građevinu i građevinu stambeno-poslovne namjene su: garaže za vozila, vrtno sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

c. Na građevnoj čestici stambene namjene moguće je izgraditi pomoćnu poslovnu prije stambene građevine, uz uvjet da se za stambenu građevinu, u postupku ishođenja propisanih akata za građenje, rezervira prostor za stambenu građevinu.

d. Pomoćne građevine mogu biti: slobodnostojeće poluugrađene ili povezane uz osnovne građevine na čestici i povezane međusobno.

e. Pomoćne građevine i mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

f. Postojeće pomoćne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

g. Visina vijenca pomoćnih može iznositi najviše 5,0 m.

h. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

## 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

### Članak 11.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: D-a

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

a. Najmanja veličina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.

b. Površina građevine, odnosno građevne čestice određuje se u skladu s minimalnim uvjetima i normativima koje te građevine moraju ispunjavati s obzirom na vrstu društvene djelatnosti, koji su propisani posebnim standardima i pravilnicima.

c. Prilikom projektiranja dječjih vrtića i jaslica te osnovnih i srednjih škola za određivanje površine građevne čestice te površine građevine i ostalih sadržaja potrebnih za redovitu uporabu građevine, primjenjuju se državni pedagoški standardi predškolskog odgoja i naobrazbe te osnovnoškolskog i srednjoškolskog sustava odgoja i obrazovanja.

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

a. Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to: upravne – D1, socijalne – D2, zdravstvene - D3, predškolske - D4, osnovnoškolske i srednjoškolske – D5, visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6, kulturne – D7, vjerske – D8.

b. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: uslužna namjena, ugostiteljska namjena, sportsko-rekreacijske građevine i igrališta, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

c. Na površinama javne i društvene namjene (D), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.

d. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: a. Uslužna namjena, b. Ugostiteljsko-turistička namjena, c. Sportsko-rekreacijske građevine i igrališta, d. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

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

a. Na građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina. U svim građevinama mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

b. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

c. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

d. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

e. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

f. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.

g. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

h. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

i. Međusobna udaljenost višestambenih građevina, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine ili ukupne visine veće građevine ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4 m. Ako između navedenih građevina ili prema individualnoj stambenoj građevini prolazi cesta, međusobna udaljenost ne može biti manja od  $D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5$  m, gdje je:  $D_{min}$  najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti,  $H_1$  visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj,  $H_2$  visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj. Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine do sljemena, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti prohodnost prometnice.

j. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metra, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

k. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za javnu i društvenu namjenu iznosi 0,6.

- b. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.
  - c. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica prilikom nove gradnje.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. U slučaju kosog krova najviša katnost iznosi  $Po/S+P+2+Pk$ . Najveća visina pročelja (H) iznosi 13,0 m. U slučaju ravnog krova najviša katnost iznosi  $Po+P+3$ . Najviša visina pročelja (H) iznosi 11,5.
  - b. Unutar zone S5 najveća katnost iznosi podrum/suteren+prizemlje+1 kat+potkrovlje ( $Po/S+P+1+Pk$ ). Najveća visina pročelja (H) iznosi 9,5 m.
  - c. Iznimno, na građevinskim česticama nagiba terena većeg od 1:5 (20%), moguće je visinu građevine i katnost obračunati zasebno za svaku dilataciju, u slučaju dilatacijske, kaskadne gradnje.
  - d. Kod građevina čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (koncertna dvorana, sportske dvorane i slično) najveća dozvoljena visina pročelja (H) iznosi 12,0 m.
  - e. Iznimno, visina može biti i viša za pojedine dijelove građevine ili samu građevinu (zvonik, dimnjaci, kotlovnice i slično).
  - f. U slučaju gradnje podzemnih garaža broj podzemnih etaža nije ograničen.
  - g. Visina prizemlja može biti veća od 4 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine se grade isključivo kao samostojeće.
  - b. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja.
  - c. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
  - d. Nagibi kosih krovova su od 30° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.
  - e. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.
  - f. Za postavu krovnih kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.
  - g. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.
  - h. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijeva, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije

dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.

i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemenu krova, ili prije njega.

j. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesnih naselja, u slučaju posebnih arhitektonskih ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovnog vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovneta etaža – izlaz na ravni krov.

k. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).

l. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu građevinu, a mora biti zatvoreno ili natkriveno te uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.

m. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Do građevne čestice namijenjene izgradnji građevine mora se izgraditi javna prometna površina najmanje širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni ili 5,5 m za dvosmjerni promet, pogodna za promet vatrogasnih vozila.

b. Najmanje 20% građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina.

c. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.

d. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

e. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.

g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

i. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena,

te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine uz javnu i društvenu namjenu su: garaže za vozila, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

c. Postojeće pomoćne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

d. Visina pročelja (H) može iznositi najviše 5,0 m.

e. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne

ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovista sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno kroviste, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine mogu biti: uslužne namjene, ugostiteljske namjene, sportsko-rekreacijske građevine i igrališta i sportsko-rekreacijske građevine i igrališta na otvorenom.

b. Pravila provedbe za sve prateće građevine istovjetna su pravilima provedbe za osnovne građevine društvene namjene iz ovog članka uz uvjet da udio prateće namjene iznosi najviše 35% ukupne građevinske (brutto) površine čestice te se ne može planirati na samostalnoj građevnoj čestici. Moguće je unutar građevine kombinirati više različitih pratećih namjena.

#### Članak 12.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: D-b

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

a. Najmanja veličina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.

b. Površina građevine, odnosno građevne čestice određuje se u skladu s minimalnim uvjetima i normativima koje te građevine moraju ispunjavati s obzirom na vrstu društvene djelatnosti, koji su propisani posebnim standardima i pravilnicima.

c. Prilikom projektiranja dječjih vrtića i jaslica te osnovnih i srednjih škola za određivanje površine građevne čestice te površine građevine i ostalih sadržaja potrebnih za redovitu uporabu građevine, primjenjuju se državni pedagoški standardi predškolskog odgoja i naobrazbe te osnovnoškolskog i srednjoškolskog sustava odgoja i obrazovanja.

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

a. Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to: upravne – D1, socijalne – D2, zdravstvene - D3, predškolske - D4, osnovnoškolske i srednjoškolske – D5, visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6, kulturne – D7, vjerske – D8.

b. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: uslužna namjena, ugostiteljsko-turistička namjena, sportsko-rekreacijske građevine i igrališta, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

c. Na površinama javne i društvene namjene (D), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.

d. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: a. Uslužna namjena, b. Ugostiteljsko-turistička namjena, c. Sportsko-rekreacijske građevine i igrališta, d. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

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

a. Na građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina. U svim građevinama mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

b. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

c. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

d. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan

konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

e. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

f. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.

g. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekrom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

h. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

i. Međusobna udaljenost višestambenih građevina, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine ili ukupne visine veće građevine ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4 m. Ako između navedenih građevina ili prema individualnoj stambenoj građevini prolazi cesta, međusobna udaljenost ne može biti manja od  $D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5$  m, gdje je:  $D_{min}$  najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti,  $H_1$  visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj,  $H_2$  visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj. Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine do sljemena, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti prohodnost prometnice.

j. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metra, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

k. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za javnu i društvenu namjenu iznosi 0,6.

b. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.

c. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevinskih čestica prilikom nove gradnje.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća katnost iznosi podrum / suteran + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 13,0 m.

b. Iznimno, na građevinskim česticama nagiba terena većeg od 1:5 (20%), moguće je visinu građevine i katnost obračunati zasebno za svaku dilataciju, u slučaju dilatacijske, kaskadne gradnje.

c. Kod građevina čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (koncertna dvorana, sportske dvorane i slično) najveća dozvoljena visina pročelja (H) iznosi 12,0 m.



- d. Iznimno, visina može biti i viša za pojedine dijelove građevine ili samu građevinu (zvonik, dimnjaci, kotlovnice i slično).
  - e. U slučaju gradnje podzemnih garaža broj podzemnih etaža nije ograničen.
  - f. Visina prizemlja može biti veća od 4 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine se grade isključivo kao samostojeće.
  - b. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja.
  - c. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).
  - d. Nagibi kosih krovova su od 30° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.
  - e. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.
  - f. Za postavu krovnih kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.
  - g. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.
  - h. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijeva, lima ili drugih postojećih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.
  - i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemenu krova, ili prije njega.
  - j. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesnih naselja, u slučaju posebnih arhitektonskih ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovnog vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovneta etaža – izlaz na ravni krov.
  - k. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).
  - l. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu građevinu, a mora biti zatvoreno ili natkriveno te uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.
  - m. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Do građevne čestice namijenjene izgradnji građevine mora se izgraditi javna prometna površina najmanje širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni ili 5,5 m za dvosmjerni promet,

pogodna za promet vatrogasnih vozila.

b. Najmanje 20% građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina.

c. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.

d. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

e. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.

g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

i. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine uz javnu i društvenu namjenu su: garaže za vozila, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

c. Postojeće pomoćne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

d. Visina pročelja (H) može iznositi najviše 5,0 m.

e. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine mogu biti: uslužne namjene, ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko-rekreacijske građevine i igrališta i sportsko-rekreacijske građevine i igrališta na otvorenom.

b. Pravila provedbe za sve prateće građevine istovjetna su pravilima provedbe za osnovne građevine društvene namjene iz ovog članka uz uvjet da udio prateće namjene iznosi najviše 35% ukupne građevinske (brutto) površine čestice te se ne može planirati na samostalnoj građevnoj čestici. Moguće je unutar građevine kombinirati više različitih pratećih namjena.

#### Članak 13.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: D-c

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

a. Najmanja veličina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.

b. Površina građevine, odnosno građevne čestice određuje se u skladu s minimalnim uvjetima i normativima koje te građevine moraju ispunjavati s obzirom na vrstu društvene

djelatnosti, koji su propisani posebnim standardima i pravilnicima.

c. Prilikom projektiranja dječjih vrtića i jaslica te osnovnih i srednjih škola za određivanje površine građevne čestice te površine građevine i ostalih sadržaja potrebnih za redovitu uporabu građevine, primjenjuju se državni pedagoški standardi predškolskog odgoja i naobrazbe te osnovnoškolskog i srednjoškolskog sustava odgoja i obrazovanja.

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

a. Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to: upravne – D1, socijalne – D2, zdravstvene - D3, predškolske - D4, osnovnoškolske i srednjoškolske – D5, visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6, kulturne – D7, vjerske – D8.

b. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: uslužna namjena, ugostiteljsko-turistička namjena, sportsko-rekreacijske građevine i igrališta, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

c. Na površinama javne i društvene namjene (D), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.

d. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: a. Uslužna namjena, b. Ugostiteljsko-turistička namjena, c. Sportsko-rekreacijske građevine i igrališta, d. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

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

a. Na građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina. U svim građevinama mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

b. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine.

c. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.

d. Iznimno, ako se građevinska linija planirane građevine prilagođava građevinskoj (uličnoj) liniji koju određuje položaj izgrađenih građevina, te kada je smještaj građevine uvjetovan konfiguracijom terena, udaljenost građevinske linije može biti i manja ili se građevinska i regulacijska linija mogu i preklapati.

e. U slučaju formiranja novih uličnih poteza, udaljenost ulične građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

f. Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.

g. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm.

h. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

i. Međusobna udaljenost višestambenih građevina, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine ili ukupne visine veće građevine ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4 m. Ako između navedenih građevina ili prema individualnoj stambenoj građevini prolazi cesta, međusobna udaljenost ne može biti manja od  $D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5$  m, gdje je:  $D_{min}$  najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti,  $H_1$  visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj,  $H_2$  visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj. Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine

do sljemena, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda te da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće ugroziti prohodnost prometnice.

j. Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metra, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobni razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.

k. Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe, a sljeme krova im je okomito na regulacijsku liniju, obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za javnu i društvenu namjenu iznosi 0,6.

b. Koeficijenti izgrađenosti uvećavaju se za 0,1 (10%) u slučaju postavljanja solarnih kolektora / fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice ili gradnjom pomoćne građevine koja služi za proizvodnju energije iz alternativnih izvora.

c. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati postojeći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica prilikom nove gradnje.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća katnost iznosi podrum / suteran + prizemlje + 3 kata + potkrovlje (Po/S+P+3+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi 15,5 m.

b. Iznimno, na građevinskim česticama nagiba terena većeg od 1:5 (20%), moguće je visinu građevine i katnost obračunati zasebno za svaku dilataciju, u slučaju dilatacijske, kaskadne gradnje.

c. Kod građevina čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (koncertna dvorana, sportske dvorane i slično) najveća dozvoljena visina pročelja (H) iznosi 12,0 m.

d. Iznimno, visina može biti i viša za pojedine dijelove građevine ili samu građevinu (zvonik, dimnjaci, kotlovnice i slično).

e. U slučaju gradnje podzemnih garaža broj podzemnih etaža nije ograničen.

f. Visina prizemlja može biti veća od 4 m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine se grade isključivo kao samostojeće.

b. Arhitektonsko oblikovanje te građevinski materijal građevine i okoliša trebaju biti usklađeni s uobičajenim načinom građenja na ovom prostoru uz mogućnost primjene svih kvalitetnih i postojećih materijala, uvažavajući krajobrazne vrijednosti i tradicijsku sliku naselja.

c. Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi (dvostrešni i višestrešni, poluskošeni na zabatima te iznimno jednostrešni).

d. Nagibi kosih krovova su od 30° do 45°, a zabatna skošenja moguća su strmijeg nagiba. Nagib ravnih krovova mogu biti do 7°.

e. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih kućica u skladu s tradicijskom tipologijom, postava krovnih prozora u ravnini krovne plohe te krovnih nadozidnih prozora. Nadogradnja krovnih kućica smije zauzimati najviše 30% krovne plohe. Krovne kućice mogu imati samo ravni prozorski nadvoj, samo između rogova, a nagib krovne plohe nadozidanih krovnih kućica može biti do 45°. Krovne kućice treba izvesti s bočnim vertikalnim zidovima, natkriti dvostrešnom krovnom plohom sljemena okomitog na glavno sljeme kuće ili jednostrešnim krovom prozorske kućice. Krovne kućice u obliku polukruga ili trokuta nisu dopuštene.

f. Za postavu krovni kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela.

g. Sljeme krovišta preporuča se postaviti po dužoj strani građevine, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina, a u izgrađenim dijelovima naselja može se uskladiti s okolnim građevinama.

h. Pokrov ravnih i kosih krovova treba biti od materijala kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Pokrov može biti od crijepa, lima ili drugih postojanih materijala bez refleksije. Nije dozvoljena uporaba pokrova koji sadrže azbest.

i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovni prozora / kućica u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti, ili na sljemeni krova, ili prije njega.

j. Kod gradnje u urbaniziranom području, gradnje izvan zona zaštite povijesni naselja, u slučaju posebnih arhitektonski ostvarenja ali uz valjano stručno arhitektonsko obrazloženje koje mora skrbiti i o očuvanju tradicijske slike naselja, moguća je gradnja građevina i sa ravnim krovom. Najveća dopuštena visina ravnog krova je najveća dopuštena visina (visina krovni vijenca) određena za pojedinu tipologiju izgradnje, pri čemu 1/3 površine ravnog krova u dubini građevne čestice, može biti izgrađena kao potkrovneta etaža – izlaz na ravni krov.

k. Omogućuje se primjena suvremenih tehnoloških i ekoloških rješenja za krovove i pročelja (zeleni krovovi, fotonaponski paneli, vertikalni vrtovi, urbane farme i slično).

l. Pristup potkrovlju moguć je unutar građevine ili izgradnjom (dogradnjom) stubišta uz osnovnu građevinu, a mora biti zatvoreno ili natkriveno te uklopljeno u cjelokupni izgled građevine.

m. Za gradnju u zaštićenim zonama izrađene su načelne propozicije u skladu s mjerama zaštite kulturno-povijesne baštine propisanim pod točkom 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Do građevne čestice namijenjene izgradnji građevine mora se izgraditi javna prometna površina najmanje širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni ili 5,5 m za dvosmjerni promet, pogodna za promet vatrogasnih vozila.

b. Najmanje 20% građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina.

c. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi.

d. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

e. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini, u pravilu s unutrašnje strane (na česticu).

f. Najveća vidljiva visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m (preporuča se visina do 1,5 m). U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, visina potpornih zidova je moguća i više od 2,00 m samo u slučajevima sanacije klizišta građevina, prometnica ili kod izvedbe novih prometnica ili uz druge infrastrukturne građevine.

g. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu završna ploha ne smije biti u betonu (preporuča se završna obrada plohe zida kamenom), a ukoliko je moguće preporuča ga se ozeleniti i oblikovno raščlaniti.

h. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javni površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjedni čestica. Ne dozvoljava se

dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

i. Uređenje partera (prilazne staze i stube, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3,0 m.

j. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

k. Ograda se može podizati prema ulici (visina mora osigurati preglednost izlaza na ulicu) i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 1,6 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

b. Rekonstrukciju postojeće građevine moguće je realizirati u okvirima zatečenog stanja bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana.

c. Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice, od one propisane Planom, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na udaljenosti od granice građevne čestice koja je propisana za novu gradnju. Nadogradnja potkrovlja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici, uz zadovoljavanje propisane visine građevine.

d. Dozvoljava se gradnja zamjenskih građevina na česticama manjim, jednakim ili većim od propisanih te se izvodi po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih (viša izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veća visina) mogu zadržati, ali bez daljnjeg povećanja. Postojeće manje udaljenosti do dvorišnih međa mogu se zadržati ukoliko se izgradnjom ne bi mogli postići propisani uvjeti za udaljenosti od međa i udaljenosti između susjednih građevina.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine uz javnu i društvenu namjenu su: garaže za vozila, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu, na susjednoj čestici osnovne stambene građevine ili preko puta - prema zatečenom stanju) pod uvjetom da: su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

c. Postojeće pomoćne građevine koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

d. Visina pročelja (H) može iznositi najviše 5,0 m.

e. Građevinska linija garaže treba biti najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu čestice. Na građevnim česticama koje su većih nagiba iznimno je moguća izgradnja garaže na regulacijskoj liniji čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže. U slučaju većih nagiba i smještaja građevine s donje strane pristupne ulice, moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijske i građevinske linije /koji je u načelu širok najmanje 5,0 m/, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena usporedno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne ulice koji je položen približno po slojnici. Stropne ploče garaža iz stavka 2. i 3. ovoga članka mogu se koristiti kao nenatkrivene prohodne ili neprohodne terase, ili ozelenjeni pokrov ravnog krova. Na iste garaže dozvoljena je postava kosog krovništva sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja, suterena ili podruma stambene građevine, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina potrebno je istu uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici. Ako garaža ima dvostrešno krovništvo, nagib i pokrov moraju biti sukladni nagibu i pokrovu stambene građevine.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine mogu biti: uslužne namjene, ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko-rekreacijske građevine i igrališta i sportsko-rekreacijske građevine i igrališta na otvorenom.

b. Pravila provedbe za sve prateće građevine istovjetna su pravilima provedbe za osnovne građevine društvene namjene iz ovog članka uz uvjet da udio prateće namjene iznosi najviše 35% ukupne građevinske (brutto) površine čestice te se ne može planirati na samostalnoj građevnoj čestici. Moguće je unutar građevine kombinirati više različitih pratećih namjena.

#### Članak 14.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1

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

a. Oblik građevne čestice z treba biti pravilan, po mogućnosti usporednih međa. Dubina čestice može biti najviše 4 puta veća u odnosu na širinu uz građevinsku liniju, koja mora biti najmanje 20,0 m.

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

a. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to: uredske, trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljske, druge uslužne djelatnosti.

b. Na površinama poslovne namjene (K), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, građevine javne i društvene namjene, hotel u funkciji primarne namjene, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura.

c. Na ovim površinama nije dopušteno korištenje goriva iz otpada kao energenta kao ni gradnja spalionice otpada.

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

a. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0m.

b. Udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine građevine ali ne manje od 3,0m.

c. Građevine moraju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora, najmanje 6,0 m.

d. Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine potrebnog vatrogasnog koridora.

e. Građevine u gospodarskoj zoni moraju biti udaljene od stambene, čiste poslovne namjene, te javne i društvene namjene najmanje 20 m, odvojene zelenim pojasom visokog raslinja širine minimalno 6 m (osim u već izgrađenim dijelovima).



4. izgrađenost građevne čestice

- a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,6.
- b. U slučaju gradnje građevina poslovne namjene unutar zona stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Maksimalna katnost iznosi podrum / suteran + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk). Visina pročelja (H) iznosi 13,0 m.
- b. Iznimno je dozvoljena i veća visina za pojedine građevine u kojima proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva. U tom slučaju najveća dopuštena tlocrtna površina višeg dijela građevine (npr. dimnjaci i slično – uvjetovano tehnološkim procesom) je do 10% od tlocrtna površine građevine.
- c. U slučaju gradnje poslovnih građevina unutar stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), visina pročelja (H) iznosi 9,0.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Na sve vrste građevina koje se mogu graditi po ovom članku, moguća je postava foto naponskih ćelija, solarnih kolektora te drugih tehnoloških inovativnih rješenja za korištenje alternativnih izvora energije.
- b. Krovista, krov i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Nisu dozvoljeni pokrovi koji sadrže azbest i reflektirajući pokrovi. Na krovistu/krovu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjtljavanje te kolektore sunčeve energije.

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

- a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.
- b. Građevne čestice u gospodarskoj zoni moraju se ograđivati. Ograda može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograde mogu biti visoke najviše 2,5 m, ako su providne, odnosno 1,6 m, ako su neprovidne.

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

- a. Pri projektiranju i izgradnji građevina unutar zone gospodarskih djelatnosti, gdje god je to moguće, a naročito pri izgradnji sadržaja koje će koristiti veći broj različitih korisnika, potrebno je primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

- a. Građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javnu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću javnu prometnicu za koju mora prethodno biti izdana aktom za provedbu prostornog plana te prema zakonu dozvoljenom pristupu.
- b. Preduvjet za izgradnju u gospodarskoj zoni je mogućnost priključenja na javni vodoopskrbni sustav i izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent, te mogućnost priključenja na potrebnu energetska infrastrukturu (električnu energiju).
- c. Do realizacije sustava odvodnje otpadnih voda naselja, izuzetno je moguće za pogone s manjim količinama otpadnih voda, ukoliko vrsta onečišćenja to dozvoljava, u postupku izdavanja potrebnih dozvola za lociranje, a prema posebnim sanitarnim uvjetima, dozvoliti zbrinjavanje otpadnih voda putem sabirnih jama s mogućnošću pražnjenja.

d. Do građevnih čestica potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana, uz zadovoljavanje propisanih uvjeta zaštite (okoliša, od buke i sl.).

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća katnost iznosi  $Po/S+P+1+Pk$ . Najveća visina pročelja (H) pomoćnih građevina iznosi 9,0 m.

b. Pomoćne građevine uz javnu i društvenu namjenu su: garaže za vozila, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS2

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

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

a. Dozvoljena je gradnja i uređenje reciklažnog dvorišta namijenjenog odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

b. Unutar zone moguće je smještati sljedeće sadržaje: reciklažno dvorište, mini reciklažno dvorište, skupljanje, predobrada i promet sekundarnim sirovinama, kompostana i pretovarna stanica.

c. Na ovim površinama nije dopušteno korištenje goriva iz otpada kao energenta kao ni gradnja spalionice otpada.

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

a. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0m.

b. Udaljenost građevina za gospodarenje otpadom od stambenih, poslovnih i društvenih građevina je najmanje 30 m.

c. Udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine građevine ali ne manje od 3,0m.

d. Građevine moraju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (najmanje 6,0 m).

e. Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine potrebnog vatrogasnog koridora.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina pročelja (H) iznosi 8,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Moguća je postava foto naponskih ćelija, solarnih kolektora te drugih tehnoloških inovativnih rješenja za korištenje alternativnih izvora energije.
- b. Krovista, krov i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Nisu dozvoljeni pokrovi koji sadrže azbest i reflektirajući pokrovi. Na krovistu/krovu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.
- c. Otpad je potrebno obrađivati i skladištiti na takav način da se onemoguće i spriječe emisije u zrak i okolni prostor.
- d. Rubno, s unutarnje strane lokacije / čestice reciklažnog dvorišta potrebno je zasaditi visoko i nisko zelenilo kao zaštitni tampon zelenilo prema ostalim namjenama u okruženju.

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

- a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.
- b. Građevne čestice moraju se ograđivati. Ograda može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograde mogu biti visoke najviše 2,5 m, ako su providne, odnosno 1,6 m, ako su neprovidne.

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

- a. Pri projektiranju i izgradnji građevina gdje god je to moguće, a naročito pri izgradnji sadržaja koje će koristiti veći broj različitih korisnika, potrebno je primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

- a. Građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javnu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću javnu prometnicu za koju mora prethodno biti izdana aktom za provedbu prostornog plana te prema zakonu dozvoljenom pristupu.
- b. Preduvjet za izgradnju je mogućnost priključenja na javni vodoopskrbni sustav i izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent, te mogućnost priključenja na potrebnu energetska infrastrukturu (električnu energiju).
- c. Do realizacije sustava odvodnje otpadnih voda naselja, izuzetno je moguće za pogone s manjim količinama otpadnih voda, ukoliko vrsta onečišćenja to dozvoljava, u postupku izdavanja potrebnih dozvola za lociranje, a prema posebnim sanitarnim uvjetima, dozvoliti zbrinjavanje otpadnih voda putem sabirnih jama s mogućnošću pražnjenja.
- d. Do građevnih čestica potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana, uz zadovoljavanje propisanih uvjeta zaštite (okoliša, od buke i sl.).

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Najveća visina pomoćnih građevina iznosi 8,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Nije primjenjivo.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1

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

- a. Oblik građevne čestice z treba biti pravilan, po mogućnosti usporednih međa. Dubina čestice može biti najviše 4 puta veća u odnosu na širinu uz građevinsku liniju, koja mora biti najmanje 20,0 m.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje: građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, skladišnih i servisnih površina i građevina.
  - b. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila, poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća, reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, stočni sajam, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata), infrastruktura.
  - c. Na površinama proizvodne namjene (I1) nije dozvoljena gradnja sunčanih elektrana.
  - d. Na površinama proizvodne namjene (I1) nije dopušteno korištenje goriva iz otpada kao energenta kao ni gradnja spalionice otpada.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0m.
  - b. Udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine građevine ali ne manje od 3,0m.
  - c. Građevine moraju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora, najmanje 6,0 m.
  - d. Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine potrebnog vatrogasnog koridora.
  - e. Građevine u gospodarskoj zoni moraju biti udaljene od stambene, čiste poslovne namjene, te javne i društvene namjene najmanje 20 m, te odvojene zelenim pojasom visokog raslinja, širine minimalno 6 m, osim u već izgrađenim dijelovima.
  - f. Ukoliko se građevinska čestice proizvodne namjene smješta uz građevinsko područje naselja, u kontaktnoj zoni širine najmanje 20,0 m moguće je smjestiti skladišnih prostora i sl. sadržaja koji ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na susjednim česticama.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Maksimalna katnost iznosi  $Po/S+P+1+Pk$ . Visina pročelja (H) iznosi 11,5 m.
  - b. Iznimno je dozvoljena i veća visina za pojedine građevine u kojima proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva. U tom slučaju najveća dopuštena tlocrtna površina višeg dijela građevine (npr. dimnjaci i slično – uvjetovano tehnološkim procesom) je do 10% od tlocrtna površine građevine.
  - c. U slučaju gradnje proizvodnih građevina unutar stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), visina pročelja (H) iznosi 9,0.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Na sve vrste građevina koje se mogu graditi po ovom članku, moguća je postava foto naponskih ćelija, solarnih kolektora te drugih tehnoloških inovativnih rješenja za korištenje alternativnih izvora energije za vlastite potrebe.

b. Krovista, krov i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Nisu dozvoljeni pokrovi koji sadrže azbest i reflektirajući pokrovi. Na krovistu/krovu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjtljavanje te kolektore sunčeve energije za vlastite potrebe.

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

a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.

b. Građevne čestice u gospodarskoj zoni moraju se ograđivati. Ograda može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograde mogu biti visoke najviše 2,5 m, ako su providne, odnosno 1,6 m, ako su neprovidne.

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

a. Pri projektiranju i izgradnji građevina unutar zone gospodarskih djelatnosti, gdje god je to moguće, a naročito pri izgradnji sadržaja koje će koristiti veći broj različitih korisnika, potrebno je primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

a. Građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javnu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću javnu prometnicu za koju mora prethodno biti izdana aktom za provedbu prostornog plana te prema zakonu dozvoljenom pristupu.

b. Preduvjet za izgradnju u gospodarskoj zoni je mogućnost priključenja na javni vodoopskrbni sustav i izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent, te mogućnost priključenja na potrebnu energetska infrastrukturu (električnu energiju).

c. Do realizacije sustava odvodnje otpadnih voda naselja, izuzetno je moguće za pogone s manjim količinama otpadnih voda, ukoliko vrsta onečišćenja to dozvoljava, u postupku izdavanja potrebnih dozvola za lociranje, a prema posebnim sanitarnim uvjetima, dozvoliti zbrinjavanje otpadnih voda putem sabirnih jama s mogućnošću pražnjenja.

d. Do građevnih čestica potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća građevina može se zadržati prema zatečenom stanju bez obzira na manju površinu građevne čestice, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, veću visinu građevine te manju udaljenost do međa ili regulacijske linije u odnosu na odredbe ovog Plana, uz zadovoljavanje propisanih uvjeta zaštite (okoliša, od buke i sl.).

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća katnost iznosi  $Po/S+P+1+Pk$ . Najveća visina pročelja (H) pomoćnih građevina iznosi 9,0 m.

b. Pomoćni sadržaji mogu se smještati unutar osnovne građevine ili unutar pomoćnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, rekreacija i sl., stan portira/čuvara ili vlasnika, smještajne jedinice za radnike) u veličini do 200 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

### Članak 17.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

- b. Kapacitet hotela se ne određuje ovim planom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl.).
- b. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
- c. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: a. zelene površine, b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), c. manje infrastrukturne građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevina iz skupine hoteli (Kig) iznosi 0,5.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevina iz skupine hoteli (Kis) iznosi 3,0.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveća dopuštena katnost građevine iznosi: podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje (Po/S+P+1+Pk), odnosno podrum/suteren, prizemlje i dva kata (Po/S+P+2) s ravnim krovom ili kosim bez nadozida.
- b. Najveća dopuštena visina pročelja (H) iznosi 11,5 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Oblikovanje mora biti u skladu s funkcijom građevine.
- b. Krovovi su ravni ili kosa: dvostrešna ili višestrešna, nagiba 25°-45°
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tim da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.
- b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.
- c. Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Parkiralište za potrebe hotela moguće je graditi na vlastitoj čestici i na susjednim česticama, koristiti dio javnog parkirališta ili zajedničko parkiralište različitih vrsta i namjena građevina, odnosno gradnjom podzemnih garaža pri čemu broj podzemnih etaža nije ograničen.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Uvjeti za rekonstrukciju istovjetni su uvjetima za izgradnju nove građevine.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

## Članak 18.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
  - b. Kapacitet hotela se ne određuje ovim planom.
  - c. Kapacitet kampa iznosi najmanje 10 smještajnih jedinica. Od ukupnog kapaciteta smještajnih jedinica, sve mogu biti kamp mjesta ili kamp čestice, a ukoliko postoji smještaj u građevinama tada 70 % mora biti osigurano za kampiste na osnovnim smještajnim jedinicama (kamp mjesto, kamp čestica).
  - d. Unutar zona stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) moguća je gradnja kampa za manje od 10 smještajnih jedinica.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, informativno-edukacijski i sl.). Unutar građevine osnove namjene moguće je smještati sljedeće sadržaje: manje sportske, trgovačke i poslovne. Unutar zone moguće je smještati posebne prometne građevine (uspinjače, žičare), te prateće površine za promet u mirovanju.
  - b. Kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.), građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike), prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.
  - c. U kampu se može graditi centralna građevina koja može sadržavati ugostiteljske, trgovačke, poslovne i zabavne sadržaje, te druge sadržaje za potrebe kampa.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevina iz skupine hoteli (Kig) iznosi 0,5.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevina iz skupine hoteli (Kis) iznosi 3.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Unutar građevine hotela i kampa dopušta se 1 stan za stanovanje osoblja / zaposlenih. Najveća dopuštena površina stana iznosi 100 m<sup>2</sup> (netto).
  - b. Najveća tlocrtna površina centralne građevine kampa iznosi 200 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine

- a. Hotel: Najveća dopuštena katnost građevine iznosi: podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje (Po/S+P+1+Pk), odnosno podrum/suteren, prizemlje i dva kata (Po/S+P+2) s ravnim krovom ili kosim bez nadozida. Najveća dopuštena visina pročelja (H) iznosi 11,5 m.
- b. Kamp: najveći broj etaža centralne građevine iznosi Po+P+1+Pk. Najveća visina pročelja (H) iznosi 7,5m.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Oblikovanje mora biti u skladu s funkcijom građevine.
  - b. Krovovi su ravni ili kosa: dvostrešna ili višestrešna, nagiba 25°-45°
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.
  - b. Kamp mora biti ograđen ogradom u kombinaciji sa živom ogradom.
  - c. Centralna građevina može se sastojati od više zasebnih tradicijskih kuća postavljenih unutar zone (gradnja je dopuštena sukladno pravilu provedbe T2-c).
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Ne određuje se.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Parkiralište za potrebe hotela moguće je graditi na vlastitoj čestici i na susjednim česticama, koristiti dio javnog parkirališta ili zajedničko parkiralište različitih vrsta i namjena građevina, odnosno gradnjom podzemnih garaža pri čemu broj podzemnih etaža nije ograničen.
  - b. Kamp mora imati pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na struju, mora biti opskrbljen tekućom vodom, mora imati sanitarni čvor i propisno riješenu odvodnju (ili kanalizaciju ili sabirnu vodonepropusnu jamu koja se po potrebi prazni).
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Uvjeti za rekonstrukciju istovjetni su uvjetima za izgradnju nove građevine.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

## Članak 19.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2-b

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
  - b. Kapacitet hotela se ne određuje ovim planom.
  - c. Kapacitet kampa iznosi najmanje 10 smještajnih jedinica. Od ukupnog kapaciteta smještajnih jedinica, sve mogu biti kamp mjesta ili kamp čestice, a ukoliko postoji smještaj u građevinama tada 70 % mora biti osigurano za kampiste na osnovnim smještajnim jedinicama (kamp mjesto, kamp čestica).
  - d. Unutar zona stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) moguća je gradnja kampa za manje od 10 smještajnih jedinica.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski,



uslužni, zabavni i sl.).

b. Kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.), građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike), prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.

c. Ukoliko se građevina smješta unutar područja zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

d. U kampu se može graditi centralna građevina koja može sadržavati ugostiteljske, trgovačke, poslovne i zabavne sadržaje, te druge sadržaje za potrebe kampa.

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

a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevina iz skupine hoteli (Kig) iznosi 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevina iz skupine hoteli (Kis) iznosi 3.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Unutar građevine hotela i kampa dopušta se 1 stan za stanovanje osoblja / zaposlenih. Najveća dopuštena površina stana iznosi 100 m<sup>2</sup> (netto).

b. Najveća tlocrtna površina centralne građevine kampa iznosi 200 m<sup>2</sup>.

7. visina i broj etaža građevine

a. Hotel: Najveća dopuštena katnost građevine iznosi: podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje (Po/S+P+1+Pk), odnosno podrum/suteren, prizemlje i dva kata (Po/S+P+2) s ravnim krovom ili kosim bez nadozida. Najveća dopuštena visina pročelja (H) iznosi 11,5 m.

b. Kamp: najveći broj etaža centralne građevine iznosi Po+P+1+Pk. Najveća visina pročelja (H) iznosi 7,5m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Oblikovanje mora biti u skladu s funkcijom građevine.

b. Krovovi su ravni ili kosa: dvostrešna ili višestrešna, nagiba 25°-45°.

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

a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.

b. Kamp mora biti ograđen ogradom u kombinaciji sa živom ogradom.

c. Centralna građevina može se sastojati od više zasebnih tradicijskih kuća postavljenih unutar zone (gradnja je omogućena sukladno pravilu provedbe T2-c).

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

a. Ne određuje se.

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

a. Parkiralište za potrebe hotela moguće je graditi na vlastitoj čestici i na susjednim česticama, koristiti dio javnog parkirališta ili zajedničko parkiralište različitih vrsta i namjena građevina, odnosno gradnjom podzemnih garaža pri čemu broj podzemnih etaža nije ograničen.

b. Kamp mora imati pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na struju, mora biti opskrbljen tekućom vodom, mora imati sanitarni čvor i propisno riješenu odvodnju (ili kanalizaciju ili sabirnu vodonepropusnu jamu koja se po potrebi prazni).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Uvjeti za rekonstrukciju istovjetni su uvjetima za izgradnju nove građevine.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 20.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2-c

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Unutar jedne čestice moguće je smještati (postaviti / izgraditi) više jedinica.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, kulturni, rekreacijski, vjerski, uslužni, zabavni i sl.).
  - b. Unutar zone može se izgraditi centralna građevina u funkciji turizma sa sadržajima ugostiteljstva, recepcija, sanitarni čvor, vinski podrum, stan vlasnika ili smještajne jedinice zaposlenika, i dr.
  - c. Unutar zone moguća je gradnja građevina za potrebe zanatske proizvodnje (stari zanati) u službi turističke djelatnosti, pod uvjetima ovog članka. Unutar zone moguća je gradnja građevina za potrebe održavanja sajma, natkrivenih štandova.
  - d. Izgradnja etno turističkih naselja s manje od 10 smještajnih jedinica, moguća je i unutar građevinskog područja naselja prema uvjetima ovoga članka, uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela za izgradnju na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina ili na zaštićenim građevinama.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini).
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Centralna građevina: najveća tlocrtna površina iznosi 200 m<sup>2</sup>.
  - b. Smještajna jedinica: najveća tlocrtna površina iznosi 50 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveća katnost centralne građevine iznosi: podrum + prizemlje + potkrovlje (Po+P+Pk); suteran + prizemlje + potkrovlje (S+P+Pk). Najveća visina pročelja (H) iznosi najviše 7,5 m.
  - b. Ostale građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće i to kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnanog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu; b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan; c) prizemnica sa suteranom (S+P) - bez nadozida potkrovlja, uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+S+P). Visina pročelja (H) navedenih građevina iznosi najviše 6,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Unutar zone moguće je smještati ugostiteljsko-turističke građevine u etno-tradicijskom stilu.
  - b. Smještajna jedinica može biti zasebna građevina ili se više smještajnih jedinica (najviše tri) može nalaziti unutar jedne građevine.
  - c. Tlocrtni oblik građevine je pravokutnik omjera stranica 1 : 1,5 do 1 : 2,5.
  - d. Krovnište svih građevina je koso, nagiba 30°– 45°, dvostrešno ili višestrešno, sa mogućnošću izvedbe krovnih istaka u tradicijskom stilu, koji mogu biti veličine raspona između dva roga, pokrov crijep, moguć je pokrov slamom kod gospodarskih građevina u funkciji turističke ponude.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Ne određuju se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Ne određuju se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Parkiralište za potrebe zone iz ovoga članka, moguće je graditi na vlastitoj čestici i na susjednim česticama uz suglasnost vlasnika istih, koristiti dio javnog parkirališta ili zajedničko parkiralište različitih vrsta i namjena građevina, odnosno gradnjom podzemnih garaža pri čemu broj podzemnih etaža nije ograničen.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ne određuju se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuju se.

## Članak 21.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2-d

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
  - b. Kapacitet turističkog naselja iznosi najviše 30 kreveta.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Dozvoljena je gradnja i uređenje manjih smještajnih građevina (cca 50 m<sup>2</sup> neto) i pratećih sadržaja (recepција, dječje igralište, parkiralište, sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni i sl.).
  - b. Kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.), građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike), prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.
- 4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,4.
- 5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,6.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Unutar zone dopušta se 1 stan za stanovanje osoblja / zaposlenih. Najveća dopuštena površina stana iznosi 100 m<sup>2</sup> (netto).
- b. Najveća tlocrtna površina centralne građevine kampa iznosi 200 m<sup>2</sup>.
- 7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći broj etaža centralne građevine iznosi Po+P+1+Pk. Najveća visina pročelja (H) iznosi 7,5m.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Oblikovanje mora biti u skladu s funkcijom građevine.
  - b. Krovništa su ravna ili kosa: dvostrešna ili višestrešna. Ukoliko su kosa, nagib je 25°-45°.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.
  - b. Zona mora biti ogradena ogradom u kombinaciji sa živom ogradom.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je zadovoljiti unutar zone.
  - b. Zona mora imati pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na struju, mora biti opskrbljen tekućom vodom, mora imati sanitarni čvor i propisno riješenu odvodnju (ili kanalizaciju ili sabirnu vodonepropusnu jamu koja se po potrebi prazni).
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Uvjeti za rekonstrukciju istovjetni su uvjetima za izgradnju nove građevine.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

## Članak 22.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T3

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Unutar građevina moguće je obavljanje ugostiteljske djelatnosti, te izgradnja smještajnih jedinica (prenočište).
  - b. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3) dozvoljeno je: uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje); gradnja građevina i uređenje površina koji služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina (recepција, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.), bez smještajnih jedinica.
  - c. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene

- površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.
- d. Zonu ovog pravila provedbe smještenu unutar naselja Pregrada, moguće je uređivati i graditi uz posebno pisano odobrenje Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.
- e. Kamp je moguće smještati unutar zone isključivo uz posebno pisano odobrenje Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Kamp planiran unutar naselja Pregrada mora zadovoljiti kategoriju od minimalno 4 zvjezdice sukladno posebnom propisu, odnosno minimalna površina jednog kamp mjesta mora biti 60 m<sup>2</sup>.
- b. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Najveća dopuštena građevinska brutto površina iznosi 100 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveća dopuštena katnost: prizemlje s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk ) - ako je podrum potpuno ukopani; prizemlje sa suterenom (S+P) - bez nadozida potkrovlja; prizemlje s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je podrum najviše 1,5 m izdignut od konačno zaravnalog terena na najnižem dijelu građevine. Najveća dopuštena visina građevine iznosi 5 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Oblik i visina građevina utvrđuje se u skladu s očuvanjem tradicijskog oblikovanja građevina.
- b. Moguća je gradnja drvene građevine u cijelosti ili djelomično zidane. Krovšte je koso, dvostrešno, nagiba između 30° i 45° stupnjeva. Moguća su zabatna skošenja strmijeg nagiba. Pokrov je crijep.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Postojeće građevine mogu se zadržati.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Nije primjenjivo.

## Članak 23.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje: višenamjenske sportske dvorane, igrališta, sportskih staza, borilišta i drugih zatvorenih i otvorenih sportskih građevina (nogometna, teniska, rukometna, košarkaška i druga sportska igrališta s gledalištem/ tribinama) uz mogućnost zatvaranja manjih terena balonom), građevine za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni), biološki bazen, građevine za zimske sportove, za konjičke sportove, pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.
  - b. Uz otvorena igrališta moguće je smještati pomoćne građevine: klupske prostorije, svlačionice, sanitarne prostore, ribarske kućice, manje ugostiteljske i slični sadržaje.
  - c. Kao prateća namjena na zasebnim građevinskim česticama mogu se uređivati i graditi: prateći sadržaji (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i manje infrastrukturne građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m.
  - b. Udaljenost građevine od susjedne građevinske čestice iznosi najmanje 3,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0,2.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Osnovne građevine (sportska dvorana, zatvoreni bazen i sl.) mogu imati najveću visinu pročelja (H) 12,0 m, odnosno sukladno potrebnim tehničkim uvjetima.
  - b. Klupske prostorije, svlačionice, infrastrukturne i slične građevine mogu imati najveću visinu pročelja (H) 7,5m, odnosno, najveća katnost iznosi: podrum, prizemlje, kat i potkrovlje Po+P+1+Pk. Potkrovlje može imati nadozid do propisane visine, odnosno visine (do vrha vijenca) 7,5 m.
  - c. Ribarske kućice, manji ugostiteljski i slični sadržaji mogu imati najveću visinu pročelja (H) 4,0m, odnosno, najveća katnost iznosi: podrum i prizemlje Po+P.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanje 20% površine građevinske čestice mora biti ozelenjeno.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Najmanja širina čestice na dijelu s kojeg se ostvaruje pristup na javnu prometnicu mora biti 3 m.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Određeno pod točkom 7.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 24.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: R3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Unutar sportsko-rekreacijske zone u naselju Velika Gora nije moguća gradnja građevina te je potrebno zadržati postojeće sadržaje uz obavezu uređenja sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 25.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

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

a. Unutar površine moguće je uređivati i graditi: dječja igrališta, paviljone, vidikovce i nadstrešnice, montažne građevine (spremište rekvizita i opreme, sanitarije, turist-info punkt, kiosk i sl.), skulpture i umjetničke instalacije (privremene izložbene eksponate i postave), kolne i pješačke putove, opločene terase i sl., biciklističke staze, sportsko - rekreacijske površine i igrališta, konjičke staze, poučne staze i sl.

b. Uz primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sekundarne namjene - sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom. Unutar sportsko-rekreacijskih površina moguć je smještaj manjih objekata prateće namjene (spremište rekvizita i opreme i sl.).

c. Sportsko-rekreacijske sadržaje nije moguće smještati unutar zaštićenih dijelova prirode određenih poglavljem 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode i kulturne baštine određenih poglavljem 3.1.2. Kulturna baština.

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

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ukupna izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 0,1.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne uređuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dozvoljena etažna visina  $E=Pr$  (prizemlje), odnosno najveća visina  $V=4,0$  m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine



a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 26.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z3

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

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

a. Javne zelene površine - dječje igralište (Z3) su planski oblikovane javne površine namijenjene za igru djece.

b. Na površinama javnih zelenih površina - dječje igralište (Z3) je dozvoljeno hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje: igrala za djecu, urbane opreme, pješačkih staza.

c. Na javnim zelenim površinama - dječje igralište (Z3) nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina, već samo uređenje otvorenih površina. Ako postoji ugroženost sigurnosti djece (zbog prometa ili sl.) igralište mora biti ograđeno.

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

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne uređuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 27.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja: svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne uređuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

## Članak 28.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: G

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Unutar zone groblja (ili u slučajevima kada su građevine smještene uz groblje) moguća je izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija mrtvačnice, kapelice, servisnih prostora, parkirališta, pješačkih površina, sanitarnih prostora i sl.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine koje se mogu graditi unutar površina groblja trebaju biti u isključivoj funkciji namjene groblja, prvenstveno mrtvačnica sa servisnim prostorima, ispraćajni trg, te javna i sakralna i plastika.
- b. Na groblju se mogu graditi građevine kompatibilnih trgovačkih namjena (cvjećara, trgovina pogrebnom opremom i slično). Do izgradnje čvrstih građevina, na prostoru groblja moguća je postava kioska za cvjećaru i /ili prodaju pogrebne opreme.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Sve građevine na grobljima trebaju se graditi s najvećim brojem etaža  $E = P_o/S + P + P_k$ , visine građevine do 5,50 m. Zvonik, poklonac i sl. mogu biti veće visine.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Uz rub katastarske čestice groblja treba obavezno predvidjeti visoko autohtono zelenilo kao zaštitni pojas.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Sve javne površine groblja moraju biti izvedene bez prostornih barijera za kretanje osoba sa invaliditetom ili smanjene pokretljivosti.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Nije primjenjivo.

## Članak 29.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Infrastrukturni sustavi: energetske sustavi, sustav vodoopskrbe i prometni sustav.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 30.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Kp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Infrastrukturni sustavi: energetske sustavi, sustav vodoopskrbe i prometni sustav.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 31.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina građevne čestice bit će određena projektnom dokumentacijom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju državne, županijske i ostale prometnice.
  - b. Namjena mora biti u skladu s namjenom određenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Unutar prometne površine moguće je smještati kolne, pješačke i biciklističke površine te autobusnu stanicu.
  - b. Prometne površine uređuju se sukladno određenom pod točkom 2.1.1. Cestovni promet.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 32.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Bi

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina građevne čestice bit će određena projektnom dokumentacijom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena mora biti u skladu s namjenom određenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Biciklističke površine uređuju se sukladno određenom pod točkom 2.1.1. Cestovni promet.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 33.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pa

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

a. Veličina građevne čestice bit će određena projektnom dokumentacijom.

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

a. Namjena mora biti u skladu s namjenom određenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.

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

a. Parkirališne površine uređuju se sukladno određenom pod točkom 2.1.1. Cestovni promet.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 34.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Ak

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Autobusni kolodvor/stajalište (Ak) je površina/građevina namijenjena putničkom prometu.
  - b. U sklopu površine za autobusni kolodvor uređuju se i grade površine za prihvat autobusa, parkiranje osobnih vozila, a mogu se izvoditi i ostali zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
  - c. U sklopu zone autobusnog kolodvora (oznaka AK) moguća je gradnja i smještaj trgovačkih i ugostiteljskih namjena, te podzemnih i nadzemnih garaža (parkirališta) s pratećim servisnim prostorom, kao jedna ili više zasebnih građevina uz mogućnost međusobnih zatvorenih poveznih prostora.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Građevine u zoni kolodvora te kolne i pješačke veze mogu biti nadzemne i podzemne.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveća dopuštena katnost iznosi: podrum / suteran + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk).
  - b. Najveća dozvoljena visina građevina određuje se 13,0 metara.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Uvjeti za rekonstrukciju sukladni su uvjetima za gradnju nove građevine.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

## Članak 35.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: E

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru



- a. Površina za eksploataciju mineralnih sirovina (E) je utvrđeno eksploatacijsko polje na kojem se provodi zahvat eksploatacije mineralnih sirovina s mogućnošću građenja rudarskih objekata i postrojenja u funkciji eksploatacije, kao i druge građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.
  - b. Unutar zone osim opreme i postrojenja u funkciji eksploatacije, dozvoljava se postavljanje isključivo montažnih građevina za potrebe osoblja (čuvarska kućica, sanitarije, blagovanje, kancelarija), koje se nakon eksploatacije moraju ukloniti.
  - c. Unutar eksploatacijskog polja (E) „Pregrada II“ daje se mogućnost lociranja reciklažnog dvorišta (eventualno i odlagališta) građevinskog otpada i zemljanih iskopa.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje mogu biti smještena na površini za eksploataciju mineralnih sirovina, te moraju biti smještena na sigurnoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora.
  - 4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Nije primjenjivo.
  - 5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Nije primjenjivo.
  - 6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Nije primjenjivo.
  - 7. visina i broj etaža građevine
    - a. Maksimalna visina pratećih građevina je prizemnica, bez podruma i potkrovlja.
  - 8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Nije primjenjivo.
  - 9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Nije primjenjivo.
  - 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Nije primjenjivo.
  - 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    - a. Nije primjenjivo.
  - 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    - a. Rudarski objekti i postrojenja mogu biti priključeni na dostupnu infrastrukturu.
  - 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    - a. Tijekom i nakon završetka eksploatacije tehničko-građevnog kamena štetne posljedice za krajobraz otklanjaju se izradom prihvatljivog krajobraznog rješenja.
  - 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    - a. Nije primjenjivo.
  - 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 36.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: VZP

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Najmanja veličina posjeda, na kojem se planira izgradnja građevina izvan naselja u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, ovisno o vrsti i intenzitetu poljoprivredne djelatnosti je: za intenzivnu ratarsku djelatnost 5 ha, za uzgoj voća ili voća i povrća 2 ha, za uzgoj povrća 1 ha, za uzgoj vinove loze 1 ha, za uzgoj sadnica cvijeća i ukrasnog bilja, sadnica voća,

sadnica vinove loze te građevine za uzgoj prirodnih biljnih zaslađivala 0,5 ha.

b. Pod intenzivnom poljodjelskom proizvodnjom podrazumijeva se poljodjelska proizvodnja koju obavljaju fizičke ili pravne osobe ako posjed površinom zadovoljava uvjete ovih Odredbi.

c. Moguće je formiranje posjeda na način da se isti sastoji od više pojedinih čestica (s obzirom na karakterističnu rascjepkanost čestica), od kojih je jedna osnovna i veličine je najmanje 25 % ukupne površine potrebne za intenzivnu proizvodnju. Čestice se mogu nalaziti na području obuhvata radijusa 1000 m.

d. U slučaju da nije ispunjen uvjet o potrebnoj minimalnoj veličini posjeda za izgradnju građevina intenzivne poljoprivredne djelatnosti, izgradnju je moguće dozvoliti na temelju Programa o opravdanosti namjeravanog ulaganja, uz prethodnu ocjenu i potvrdu istog od strane jedinice lokalne samouprave i nadležnog županijskog tijela za poljoprivredu.

e. Osnovna, poljodjelska namjena, temeljem koje su građene gospodarske građevine u smislu ovog članka, ne može se promijeniti, a građevne čestice na kojima su izgrađene, ili mogu biti izgrađene građevine ne mogu se dijeliti na manje građevne čestice.

f. Vinogradarski podrumi: Građevine za intenzivnu vinogradarsku proizvodnju mogu se graditi na posjedima površine prema od najmanje 1,0 ha, odnosno na čestici vinograda čija je površina najmanje 2500 m<sup>2</sup>. Ukoliko se predviđaju sadržaji za potrebe seoskog turizma, čestica mora biti najmanje 2,0ha.

g. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: ukoliko nije zadovoljena površina određena za vinogradarski podrum, površina vinograda mora biti najmanje 1500 m<sup>2</sup>.

h. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta: mogu se graditi na poljodjelskom zemljištu u vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima, kao i trajnim nasadima čija je površina: a) od 550 do 1000 m<sup>2</sup>, b) veća od 1000 m<sup>2</sup>. Spremišta za alat, oruđe i strojeve mogu se graditi na poljodjelskom zemljištu čija je najmanja površina 400m<sup>2</sup>. Ako jedan vlasnik ima više čestica u okviru polumjera od 500 m, površina poljodjelskih čestica može se zbrajati kako bi se postigla tražena površina za izgradnju poljodjelske kućice, odnosno vinogradarske klijeti.

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

a. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljeno je i uređenje i gradnja: građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

b. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

c. Građevine koje se mogu graditi u gospodarskom sklopu ratarske farme (gospodarski sklopovi za ratarsku proizvodnju (građevine za skladištenje poljodjelskih proizvoda, sklanjanje vozila i oruđa za ratarsku proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljodjelske djelatnosti), vinskog podruma i drugih građevina za vinarsku proizvodnju te građevine za voćarsku i povrtnarsku proizvodnju su: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske ratarske i stočarske proizvodnje, građevine / namjene u svrhu seoskog turizma kao samostalna građevina ili u okviru stambene /stambeno-poslovne građevine vlasnika, proizvodne građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda, te građevine s postrojenjima za preradu biomase za proizvodnju električne i/ili toplinske energije (drvni i poljoprivredni ostaci, gnojnica i životinjski izmet), a koji su pretežno ili u cijelosti proizvedeni na gospodarskom sklopu, druge prateće i pomoćne građevine prema potrebama. Navedene građevine moraju biti grupirane unutar najviše 25% površine posjeda.

d. Kao samostalne građevine mogu se graditi: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske ratarske proizvodnje, proizvodne građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda, druge prateće i pomoćne građevine prema potrebama (nadstrešnice, građevine infrastrukture i sl.).

e. Vinogradarski podrumi, uz mogućnost sadržaja u svrhu seoskog turizma (kušaonica i prodaja vina, manji restoran, manje prenoćište) te stambeni prostor vlasnika ili smještaj radnika.

f. Vinogradarski podrumi registriranih vinara (ukoliko nije zadovoljena površina određena za intenzivnu vinogradarsku proizvodnju, dozvoljena je samo izgradnja osnovne proizvodne građevine s mogućnošću sadržaja u svrhu seoskog turizma, ali bez stambenog prostora vlasnika i smještaja radnika.

g. Vinogradarske klijeti, poljodjelski kućice i spremišta

h. Ostale poljodjelske građevine

i. Građevine s postrojenjima za preradu biomase/plina, za proizvodnju električne i/ili toplinske energije, u pravilu se grade nakon osnovne proizvodne građevine ili istovremeno s njom.

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

a. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Manje gospodarske građevine (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće gospodarske građevine (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina

b. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

c. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet: uz uvjete navedene u ovom članku, iznimka je minimalna udaljenost od susjedne klijeti ili druge gospodarske građevine koja iznosi 4,0 m.

d. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: uz uvjete navedene u ovom članku, iznimka je minimalna udaljenost od susjedne gospodarske građevine koja iznosi 4,0 m.

e. Udaljenost staklenika ili plastenika od ruba čestice ne može biti manja od 3,0 m.

### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Vinogradarski podrumi: tlocrtna površina građevine ne smije biti veća od 120 m<sup>2</sup>, a na svakih 1000 m<sup>2</sup> vinograda, moguće je tlocrtno povećanje od 50 m<sup>2</sup>, do najviše 250 m<sup>2</sup> tlocrtna površine.

b. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta: na zemljištu površine od 550-1000m<sup>2</sup>: najveća tlocrtna površina najviše 45 m<sup>2</sup>. Na zemljištu površine veće od 1000m<sup>2</sup>: najveća tlocrtna površina najviše 60 m<sup>2</sup>, a podruma (spremište za vino i sl.) 80m<sup>2</sup>.

c. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: najveća tlocrtna površina iznosi 80m<sup>2</sup>. Najveća tlocrtna površina spremišta za alat, oruđe i strojeve iznosi 25 m<sup>2</sup>.

d. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da je tlocrtni oblik građevine biti pravokutnik (odnos stranica 1:1,5 do 1:2).

### 7. visina i broj etaža građevine

a. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Najveća dopuštena katnost građevina koje se mogu graditi unutar gospodarskog sklopa iznosi prizemlje + kat (P+1), s mogućnošću izgradnje podruma ili suterena, ovisno o konfiguraciji terena, te s mogućnošću uređenja potkrovlja, odnosno najveća visina pročelja (H) iznosi 8,5 m. Iznimno se dozvoljava i veća visina za proizvodne i druge prateće građevine ukoliko je uvjetovana tehnološkim procesom, odnosno specifičnim oblikom (silosi, i sl.).

b. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: građevina se može graditi kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, visina pročelja (H) iznosi najviše 5,0 m b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan, visina pročelja (H) iznosi najviše 5,0 m c) prizemnica sa suterenom i potkrovljem (S+P+Pk) - uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+S+P+Pk), visina pročelja (H) iznosi najviše 7,0 m. Spremišta za alat, oruđe i strojeve iz mogu biti najveće katnosti prizemlje (P) s mogućnošću izgradnje potpuno ukopanog podruma, visina pročelja (H) iznosi najviše 3,0 m.

c. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet može se graditi na poljodjelskom zemljištu kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan, c) prizemnica sa suterenom (S+P) - bez nadozida potkrovlja, uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+Su+P). Visina pročelja (H) iznosi najviše 5 m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća visina potpornog zida iznosi 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine treba graditi u skladu s lokalnom tradicijom. U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja građevina te upotrijebljenih materijala, treba slijediti načela uklopivosti u sredinu ruralnog krajobraza.

b. Krovništa mogu biti kosa, dvostrešna, tradicijskog nagiba između 30° i 45° stupnjeva, pokrov je u pravilu crijep ili druga vrsta tradicijskog pokrova. Za gospodarske građevine s obzirom na moguće veće konstruktivne raspone, nagib može biti manji, ali ne manje od 11° (20%), a za pokrov su dozvoljeni i drugi materijali - lim tamne boje ili boje crijepa. Nisu dozvoljeni pokrovi koji sadrže azbest i reflektirajući pokrovi.

c. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih prozorskih kućica i postava krovnih prozora u ravlini krova. Krovne kućice treba izvesti prema tradicijskom obliku s ravnim prozorskim nadvojem, dvostrešnim krovčićem, sljemena okomitog na glavno sljeme krova, bočnim vertikalnim zidovima. Sljeme krovništa mora se postaviti po dužoj strani građevine i mora na nagnutom terenu biti usporedno sa slojnicama, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina.

d. Spremišta za alat, oruđe i strojeve: nadzemna etaža mora biti izrađena od drveta. Krovnište mora biti dvostrešno između 35° i 45° pokriveno crijepom ili drugom vrstom tradicijskog pokrova, a sljeme krova mora biti usporedno sa slojnicama.

e. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da: treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju, podrumski dio građevine mora biti izgrađen od čvrstog zidanog materijala, a nadzemni dio trebao bi biti od drveta (po uzoru na tradicijsku gradnju), nadzemni zidani dio treba izbjegavati, a ako se izvede potrebno je zidove ožbukati i obojati (bijela boja nije dozvoljena), sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom zgrade i obvezno usporedno sa slojnicama terena, krov mora biti dvostrešan, nagiba krovnih ploha između 35° i 45°, dozvoljeni su krovni istaci samo u rasponu između dva roga, pokrov može biti: crijep, slama, zeleni krov i druge vrste tradicijskih pokrova, uz poljodjelsku kućicu/klijet može se dograditi nadstrešnica (ganjak) do 20 m<sup>2</sup>. Ganjak treba izvesti na tradicijski način od drvene konstrukcije, skošenog krova.

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

a. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Posjed na kojem se namjeravaju graditi građevine mora imati pristup s javne prometne površine, ili zakonski dozvoljenog pristupa, te imati osiguran priključak na komunalnu infrastrukturu i riješen način zbrinjavanja otpada.
  - U slučaju da posjed nema mogućnosti priključenja na sustave komunalne infrastrukture, ista se može, djelomično ili u cijelosti riješiti individualno, uz poštivanje sanitarnih, građevinsko-tehničkih i drugih mjerodavnih propisa.
  - Vinogradarski podrumi mogu se graditi samo na građevnoj čestici koja ima direktan kolni pristup na prometnu površinu.
  - Staklenici i plastenici mogu se priključivati na komunalnu infrastrukturu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- Postojeće građevine na površinama manjim od propisanih ovim pravilom provedbe, mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- Najveća etažna visina dvorišnih gospodarskih, pomoćnih i manjih poslovnih građevina uz osnovnu građevinu u pravilu je prizemna, uz mogućnost izgradnje podruma i potkrovlja. Ove građevine trebaju biti usklađene s osnovnom građevinom na čestici i ne smiju je nadvisiti.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- Nije primjenjivo.
- Članak 37.
- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: OZP
1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- Najmanja veličina posjeda, na kojem se planira izgradnja građevina izvan naselja u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, ovisno o vrsti i intenzitetu poljoprivredne djelatnosti je: za intenzivnu ratarsku djelatnost 5 ha, za uzgoj voća ili voća i povrća 2 ha, za uzgoj povrća 1 ha, za uzgoj vinove loze 1 ha, za uzgoj sadnica cvijeća i ukrasnog bilja, sadnica voća, sadnica vinove loze te građevine za uzgoj prirodnih biljnih zaslađivala 0,5 ha.
  - Pod intenzivnom poljodjelskom proizvodnjom podrazumijeva se poljodjelska proizvodnja koju obavljaju fizičke ili pravne osobe ako posjed površinom zadovoljava uvjete ovih Odredbi.
  - Površina građevne čestice za izgradnju gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju ne može biti manja od 2000 m<sup>2</sup>.
  - Pod primarnom intenzivnom stočarskom i peradarskom proizvodnjom podrazumijevaju se građevine i sklopovi građevina sa deset (10) i više uvjetnih grla.
  - Koeficijenti za uvjetna grla navedena s u Obrazloženju ovog plana.
  - Farme i tovišta ne smiju se graditi u predjelima zaštite (zakonom zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima).
  - Moguće je formiranje posjeda na način da se isti sastoji od više pojedinih čestica (s obzirom na karakterističnu rascjepkanost čestica), od kojih je jedna osnovna i veličine je najmanje 25 % ukupne površine potrebne za intenzivnu proizvodnju. Čestice se mogu nalaziti na području obuhvata radijusa 1000 m.
  - U slučaju da nije ispunjen uvjet o potrebnoj minimalnoj veličini posjeda za izgradnju građevina intenzivne poljoprivredne djelatnosti, izgradnju je moguće dozvoliti na temelju Programa o opravdanosti namjeravanog ulaganja, uz prethodnu ocjenu i potvrdu istog od strane jedinice lokalne samouprave i nadležnog županijskog tijela za poljoprivredu.
  - Osnovna, poljodjelska namjena, temeljem koje su podignute gospodarske građevine u smislu ovog članka, ne može se promijeniti, a građevne čestice na kojima su izgrađene, ili mogu biti izgrađene građevine ne mogu se dijeliti na manje građevne čestice.
  - Vinogradarski podrumi: Građevine za intenzivnu vinogradarsku proizvodnju mogu se graditi na posjedima površine prema od najmanje 1,0 ha, odnosno na čestici vinograda čija je

površina najmanje 2500 m<sup>2</sup>. Ukoliko se predviđaju sadržaji za potrebe seoskog turizma, čestica mora biti najmanje 2,0 ha.

k. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: ukoliko nije zadovoljena površina određena za vinogradarski podrum, površina vinograda mora biti najmanje 1500 m<sup>2</sup>.

l. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta: mogu se graditi na poljodjelskom zemljištu u vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima, kao i trajnim nasadima čija je površina: a) od 550 do 1000 m<sup>2</sup>, b) veća od 1000 m<sup>2</sup>. Ako jedan vlasnik ima više čestica u okviru polumjera od 500 m, površina poljodjelskih čestica može se zbrajati kako bi se postigla tražena površina za izgradnju poljodjelske kućice, odnosno vinogradarske klijeti.

m. Na poljodjelskom zemljištu u vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima, kao i trajnim nasadima čija je površina najmanje 400 m<sup>2</sup>, mogu se graditi samo spremišta za alat, oruđe i strojeve.

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

a. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

b. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljeno je i uređenje i gradnja: građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje, infrastrukture, lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa, zahvata u prostoru za robinzonski smještaj, spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja), ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

c. Građevine koje se mogu graditi u gospodarskom sklopu ratarske farme (gospodarski sklopovi za ratarsku proizvodnju (građevine za skladištenje poljodjelskih proizvoda, sklanjanje vozila i oruđa za ratarsku proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljodjelske djelatnosti), vinskog podruma i drugih građevina za vinarsku proizvodnju te građevine za voćarsku i povrtnarsku proizvodnju su: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske ratarske i stočarske proizvodnje, građevine / namjene u svrhu seoskog turizma kao samostalna građevina ili u okviru stambene /stambeno-poslovne građevine vlasnika, proizvodne građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda, te građevine s postrojenjima za preradu biomase za proizvodnju električne i/ili toplinske energije (drvni i poljoprivredni ostaci, gnojnica i životinjski izmet), a koji su pretežno ili u cijelosti proizvedeni na gospodarskom sklopu, druge prateće i pomoćne građevine prema potrebama. Navedene građevine moraju biti grupirane unutar najviše 25% površine posjeda.

d. Kao samostalne građevine mogu se graditi: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske ratarske i stočarske proizvodnje, proizvodne građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda, druge prateće i pomoćne građevine prema potrebama (nadstrešnice, građevine infrastrukture i sl.). Građevine koje se koriste u svrhu seoskog turizma mogu se graditi u slučajevima kada je farma, tovište ili druga osnovna proizvodna građevina u cjelini već izgrađena, ili se gradi istovremeno sa stambenom.

e. Vinogradarski podrumi, uz mogućnost sadržaja u svrhu seoskog turizma (kušaonica i prodaja vina, manji restoran, manje prenoćište) te stambeni prostor vlasnika ili smještaj radnika.

f. Vinogradarski podrumi registriranih vinara (ukoliko nije zadovoljena površina određena za intenzivnu vinogradarsku proizvodnju, dozvoljena je samo izgradnja osnovne proizvodne građevine s mogućnošću sadržaja u svrhu seoskog turizma, ali bez stambenog prostora vlasnika i smještaja radnika.

g. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta

h. Ostale poljodjelske građevine

- i. Građevine s postrojenjima za preradu biomase/plina, za proizvodnju električne i/ili toplinske energije, u pravilu se grade nakon osnovne proizvodne građevine ili istovremeno s njom.
- j. Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja.
- k. Lugarnice, planinarski i lovački domovi mogu se graditi, ili obnavljati postojeći, na temelju posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih tijela, a moraju biti isključivo u funkciji korištenja prostora tj. prirodnog resursa u kojem se nalaze. Unutar građevina moguće je obavljanje ugostiteljske djelatnosti, te izgradnja smještajnih jedinica (prenočište).
- l. Ribarska kućica može se graditi na mjestima uz vodotoke, te uz iskopane ribnjake ili napuštene rukavce.
- m. Građevine za konjički sport mogu graditi pravne i fizičke osobe. Lugarnice, planinarske i lovačke domove i ribarske kućice mogu graditi isključivo šumarije te planinarska, lovačka i ribička društva, u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.
- n. Odmorišta se mogu uređivati uz ceste tako da se osigura parkiralište za nekoliko osobnih automobila, da se prikladno oblikuje i uredi prostor za kraće zadržavanje ljudi i da se opskrbi s potrebnim sadržajima (informacijska ploča, klupa, kanta za otpatke i sl.).
- o. Manje spomeničke i vjerske građevine kao što su spomenici, skulpture, kapelice, raspela i slično.
- p. Robinzonski smještaj (Sadržaji uz robinzonski smještaj mogu biti: sportsko penjanje po umjetnoj stijeni; poučne staze i tematski putovi, znanstveni i tehnološki parkovi; adrenalinski šumski park s tibetanskim mostovima i platformama između drveća, viseći poligon za djecu i odrasle; zip-line park (spust po čeličnom užetu od najviše do najniže točke); paint-ball za sve generacije; sky trail park; dječje igralište, igralište u pijesku, mini nogomet igralište, igralište za badminton i odbojku u pijesku; fitness park - sprave za fitness na otvorenom; trim staza s opremom za rekreaciju i kondicijske vježbe; šetnica; biciklističke staze; mini-golf igralište; skateboard park; staza za osobe s invaliditetom (oznake na s pločama na Brajevu pismu); infrastruktura za vikend turizam (klupe, stolovi, koševi i drugo); staze za jahanje; organizacija različitih sportskih natjecanja, priredbi, team buildinga i sličnih okupljanja; drugi sadržaji.

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

- a. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Manje gospodarske građevine (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće gospodarske građevine (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina
- b. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.
- c. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet: uz uvjete navedene u ovom članku, iznimka je minimalna udaljenost od susjedne klijeti ili druge gospodarske građevine koja iznosi 4,0 m.
- d. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: uz uvjete navedene u ovom članku, iznimka je minimalna udaljenost od susjedne gospodarske građevine koja iznosi 4,0 m.
- e. Udaljenost staklenika ili plastenika od ruba čestice ne može biti manja od 3,0 m.
- f. Udaljenosti gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju od granice građevinskog područja naselja, te građevinskih područja namijenjenih sportu, rekreaciji i turizmu su, ovisno o broja uvjetnih grla, sljedeće: 10-20 uvjetnih grla: 100 m; 21-100 uvjetnih grla: 150 m; 101-300 uvjetnih grla: 300 m; 301 i više uvjetnih grla: 500 m. Udaljenost od

građevinskog područja odnosi se i na udaljenosti od građevinskog područja susjednih jedinica lokalne samouprave. Udaljenosti se mjere od granice građevinskog područja do same građevine za uzgoj ili tov životinja, odnosno do ograde prostora uređenog za uzgoj/boravak životinja na otvorenom. Iznimno, udaljenosti tovališta, stočnih farmi i peradarnika od građevinskog područja naselja koje se sastoji do 3 kuće, ili od usamljene izgrađene građevne čestice koje imaju legalitet, mogu biti i manje ukoliko su tome suglasni vlasnici građevina navedenih čestica, pod uvjetom da je udaljenost propisna od drugih građevinskih područja. Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja mora biti u skladu s posebnim propisima i pravilima veterinarske struke (ovisno o broju i vrsti životinja, te njihove moguće bolesti i slično), što će se definirati posebnim uvjetima nadležnih službi u postupku ishoda akata za građenje.

g. Udaljenost gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju od prometnica određuje se prema broju uvjetnih grla na sljedeći način: broj uvjetnih grla do 100: najmanja udaljenost od državne ceste: 50m, županijske i lokalne: 20m i nerazvrstane 5m; broj uvjetnih grla je veći od 100: najmanja udaljenost od državne ceste: 100m, županijske i lokalne: 50m i nerazvrstane 10m.

h. Udaljenost tovališta od stambene građevine istog gospodarstva ne smije biti manja od 25 metara.

i. Lugarnice, planinarski i lovački domovi, ribarske kućice i građevine za konjički sport: udaljenosti od međa te ostali uvjeti gradnje istovjetni su uvjetima za gradnju u građevinskim područjima naselja.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenost građevinske čestice farme i tovališta iznosi 0,5 %.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Vinogradarski podrumi: Tlocrtna površina građevine ne smije biti veća od 120 m<sup>2</sup>, a na svakih 1000 m<sup>2</sup> vinograda, moguće je tlocrtno povećanje od 50 m<sup>2</sup>, do najviše 250 m<sup>2</sup> tlocrtna površine.

b. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta: Na zemljištu površine od 550-1000m<sup>2</sup>: najveća tlocrtna površina najviše 45 m<sup>2</sup>. Na zemljištu površine veće od 1000m<sup>2</sup>: najveća tlocrtna površina najviše 60 m<sup>2</sup>, a podruma (spremište za vino i sl.) 80m<sup>2</sup>.

c. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: najveća tlocrtna površina iznosi 80m<sup>2</sup>. Najveća tlocrtna površina spremišta za alat, oruđe i strojeve iznosi 25 m<sup>2</sup>.

d. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da je tlocrtni oblik građevine biti pravokutnik (odnos stranica 1:1,5 do 1:2).

e. Lugarnice, planinarski i lovački domovi mogu imati najveću tlocrtnu površinu prizemlju 60 m<sup>2</sup>.

f. Ribarska kućica može imati tlocrtnu površinu najviše 30 m<sup>2</sup>.

g. Robinzonski smještaj: - bez građevinske dozvole i glavnog projekta: šator od platna i drugih laganih savitljivih materijala tlocrtna površine do 20 m<sup>2</sup>; bez građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom: zgrada na drvetu tlocrtna površine do 20 m<sup>2</sup>; zgrada od drveta ili drugog lakog prirodnog materijala tlocrtna površine do 20 m<sup>2</sup>.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena katnost građevina koje se mogu graditi unutar gospodarskog sklopa iznosi prizemlje + kat (P+1), s mogućnošću izgradnje podruma ili suterena, ovisno o konfiguraciji terena, te s mogućnošću uređenja potkrovlja, odnosno maksimalna visina vijenca iznosi 8,5 m. Iznimno se dozvoljava i veća visina za proizvodne i druge prateće građevine ukoliko je uvjetovana tehnološkim procesom, odnosno specifičnim oblikom (silosi, i sl.).

b. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: Građevina se može graditi kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnanog terena uz pročelje građevine na



njegovom najnižem dijelu, visina pročelja (H) iznosi najviše 5,0 m b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan, visina pročelja (H) iznosi najviše 5,0 m c) prizemnica sa suterenom i potkrovljem (S+P+Pk) - uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+S+P+Pk), visina pročelja (H) iznosi najviše 7,0 m. Spremišta za alat, oruđe i strojeve iz mogu biti najveće katnosti prizemlje (P) s mogućnošću izgradnje potpuno ukopanog podruma, visina pročelja (H) iznosi najviše 3,0 m.

c. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet može se graditi na poljodjelskom zemljištu kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnanog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan, c) prizemnica sa suterenom (S+P) - bez nadozida potkrovlja, uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+Su+P). Visina građevine može biti najviše 5 m.

d. Lugarnice, planinarski i lovački domovi: a) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan; b) prizemnica sa suterenom (S+P) - bez nadozida potkrovlja; c) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je podrum najviše 1,5 m izdignut od konačno zaravnanog terena na najnižem dijelu građevine; d) visina građevine može biti najviše 5 m.

e. Ribarska kućica smije biti isključivo prizemna s potkrovljem bez nadozida i bez podruma, visine vijenca do 3,0 m, kosog dvostrešnog krova, pokrivena crijepom, slamom.

f. Građevine za konjički sport: dozvoljena je izgradnja samo prizemlja s visinom vijenca do 4,5 m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine treba graditi u skladu s lokalnom tradicijom. U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja građevina te upotrijebljenih materijala, treba slijediti načela uklopivosti u sredinu ruralnog krajobraza.

b. Krovništa mogu biti kosa, dvostrešna, tradicijskog nagiba između 30° i 45° stupnjeva, pokrov je u pravilu crijep ili druga vrsta tradicijskog pokrova. Za gospodarske građevine s obzirom na moguće veće konstruktivne raspone, nagib može biti manji, ali ne manje od 11° (20%), a za pokrov su dozvoljeni i drugi materijali - lim tamne boje ili boje crijepa. Nisu dozvoljeni pokrovi koji sadrže azbest i reflektirajući pokrovi.

c. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih prozorskih kućica i postava krovnih prozora u ravnini krova. Krovne kućice treba izvesti prema tradicijskom obliku s ravnim prozorskim nadvojem, dvostrešnim krovčićem, sljemena okomitog na glavno sljeme krova, bočnim vertikalnim zidovima. Sljeme krovništa mora se postaviti po dužoj strani građevine i mora na nagnutom terenu biti usporedno sa slojnicama, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina.

d. Spremišta za alat, oruđe i strojeve: nadzemna etaža mora biti izrađena od drveta. Krovnište mora biti dvostrešno između 350 i 450 pokriveno crijepom ili drugom vrstom tradicijskog pokrova, a sljeme krova mora biti usporedno sa slojnicama.

e. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da: treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju, podrumski dio građevine mora biti izgrađen od čvrstog zidanog materijala, a nadzemni dio trebao bi biti od drveta (po uzoru na tradicijsku gradnju), nadzemni zidani dio treba izbjegavati, a ako se izvede potrebno je zidove ožbukati i obojati (bijela boja nije dozvoljena), sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom zgrade i obvezno usporedno sa slojnicama terena, krov mora biti dvostrešan, nagiba krovnih ploha između 35° i 45°, dozvoljeni su krovni istaci samo u rasponu između dva roga, pokrov može biti: crijep, slama, zeleni krov i druge vrste tradicijskih pokrova, uz poljodjelsku kućicu/klijet može se dograditi nadstrešnica (ganjak) do 20 m<sup>2</sup>. Ganjak treba izvesti na tradicijski način od drvene konstrukcije, skošenog krova.

f. Lugarnice, planinarski i lovački domovi: Moguća je gradnja drvene građevine u cijelosti ili djelomično zidane. Krovšte je koso, dvostrešno, nagiba između 300 i 450 stupnjeva. Moguća su zabatna skošenja strmijeg nagiba. Pokrov je crijep. Oblik i visina građevina utvrđuje se u skladu s očuvanjem tradicijskog oblikovanja građevina.

g. Građevine za konjički sport: građevine društva i štale za konje trebaju tvoriti fizičku oblikovnu cjelinu. Nagib krovšta može biti od 300 do 450. Krovšte je koso, dvostrešno, pokriveno crijepom.

h. Vidikovci: Oblikovanje mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraza i tradicionalnog graditeljstva.

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

a. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta.

b. Minimalni udio zelenih površina kod izgradnje građevine za intenzivnu stočarsku proizvodnju iznosi 15%.

c. Vidikovce je moguće izvesti uz ceste tako da se osigura parkiralište za najviše 5 osobnih automobila, da se prikladno oblikuje i uredi prostor za kraće zadržavanje ljudi i da se opskrbi s potrebnim sadržajima (informacijska ploča, klupe i stolovi, kanta za otpatke i sl.).

d. Robinzonski turizam: potrebno je zadržati i urediti postojeću vrijednu vegetaciju te ju redovito održavati i obnavljati isključivo autohtonim biljnim fondom, pri čemu nije dozvoljena sadnja raslinja koje u pojedinim godišnjim dobima može štetno djelovati na dišne organe ljudi.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Robinzonski turizam: Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Građevna čestica može biti priključena na komunalnu infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba i odvodnja) sukladno potrebi i posebnim uvjetima nadležnog koncesionara, ili imati svoje autonomne sustave (agregat, bunar, septička jama ili zasebni sustav za pročišćavanje).

b. Posjed na kojem se namjeravaju graditi građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti mora imati pristup s javne prometne površine, ili zakonski dozvoljenog pristupa, te imati osiguran priključak na komunalnu infrastrukturu i riješen način zbrinjavanja otpada. U slučaju da posjed nema mogućnosti priključenja na sustave komunalne infrastrukture, ista se može, djelomično ili u cijelosti riješiti individualno, uz poštivanje sanitarnih, građevinsko-tehničkih i drugih mjerodavnih propisa.

c. Vinogradarski podrumi mogu se graditi samo na građevnoj čestici koja ima direktan kolni pristup na prometnu površinu. Na vlastitoj građevnoj čestici ili susjednoj i/ili bližoj čestici u vlasništvu, potrebno je predvidjeti parkirališta za osobne automobile.

d. Staklenici i plastenici mogu se priključivati na komunalnu infrastrukturu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine na površinama manjim od propisanih ovim pravilom provedbe, mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća etažna visina dvorišnih gospodarskih, pomoćnih i manjih poslovnih građevina uz osnovnu građevinu u pravilu je prizemna, uz mogućnost izgradnje podruma i potkrovlja. Ove građevine trebaju biti usklađene s osnovnom građevinom na čestici i ne smiju je nadvisiti.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 38.

## (1) Pravila provedbe za površinu označenu: OZ

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

a. Najmanja veličina posjeda, na kojem se planira izgradnja građevina izvan naselja u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, ovisno o vrsti i intenzitetu poljoprivredne djelatnosti je: za intenzivnu ratarsku djelatnost 5 ha, za uzgoj voća ili voća i povrća 2 ha, za uzgoj povrća 1 ha, za uzgoj vinove loze 1 ha, za uzgoj sadnica cvijeća i ukrasnog bilja, sadnica voća, sadnica vinove loze te građevine za uzgoj prirodnih biljnih zaslađivala 0,5 ha.

b. Pod intenzivnom poljodjelskom proizvodnjom podrazumijeva se poljodjelska proizvodnja koju obavljaju fizičke ili pravne osobe ako posjed površinom zadovoljava uvjete ovih Odredbi.

c. Pod primarnom intenzivnom stočarskom i peradarskom proizvodnjom podrazumijevaju se građevine i sklopovi građevina sa deset (10) i više uvjetnih grla.

d. Koeficijenti za uvjetna grla navedena su u Obrazloženju ovog plana.

e. Farme i tovišta ne smiju se graditi u predjelima zaštite (zakonom zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima).

f. Moguće je formiranje posjeda na način da se isti sastoji od više pojedinih čestica (s obzirom na karakterističnu rascjepkanost čestica), od kojih je jedna osnovna i veličine je najmanje 25 % ukupne površine potrebne za intenzivnu proizvodnju. Čestice se mogu nalaziti na području obuhvata radijusa 1000 m.

g. U slučaju da nije ispunjen uvjet o potrebnoj minimalnoj veličini posjeda za izgradnju građevina intenzivne poljoprivredne djelatnosti, izgradnju je moguće dozvoliti na temelju Programa o opravdanosti namjeravanog ulaganja, uz prethodnu ocjenu i potvrdu istog od strane jedinice lokalne samouprave i nadležnog županijskog tijela za poljoprivredu.

h. Osnovna, poljodjelska namjena, temeljem koje su podignute gospodarske građevine u smislu ovog članka, ne može se promijeniti, a građevne čestice na kojima su izgrađene, ili mogu biti izgrađene građevine ne mogu se dijeliti na manje građevne čestice.

i. Vinogradarski podrumi: Građevine za intenzivnu vinogradarsku proizvodnju mogu se graditi na posjedima čija je površina najmanje 1,0 ha, odnosno na čestici vinograda čija je površina najmanje 2500 m<sup>2</sup>. Ukoliko se planiraju sadržaji za potrebe seoskog turizma, čestica mora biti najmanje 2,0 ha.

j. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: ukoliko nije zadovoljena površina određena za vinogradarski podrum, površina vinograda mora biti najmanje 1500 m<sup>2</sup>.

k. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta: mogu se graditi na poljodjelskom zemljištu u vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima, kao i trajnim nasadima čija je površina: a) od 550 do 1000 m<sup>2</sup>, b) veća od 1000 m<sup>2</sup>. Spremišta za alat, oruđe i strojeve mogu se graditi na poljodjelskom zemljištu čija je najmanja površina 400 m<sup>2</sup>. Ako jedan vlasnik ima više čestica u okviru polumjera od 500 m, površina poljodjelskih čestica može se zbrajati kako bi se postigla tražena površina za izgradnju poljodjelske kućice, odnosno vinogradarske klijeti.

l. Površina građevne čestice za izgradnju gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju ne može biti manja od 2000 m<sup>2</sup>.

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

a. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

b. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljeno je i uređenje i gradnja: građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje, infrastrukture, lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa, zahvata u prostoru za robinzonski smještaj, spomeničkih ili sakralnih obilježja

(kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja), ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

c. Građevine koje se mogu graditi u gospodarskom sklopu ratarske farme (gospodarski sklopovi za ratarsku proizvodnju (građevine za skladištenje poljodjelskih proizvoda, sklanjanje vozila i oruđa za ratarsku proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljodjelske djelatnosti), vinskog podruma i drugih građevina za vinarsku proizvodnju te građevine za voćarsku i povrtlarsku proizvodnju su: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske ratarske i stočarske proizvodnje, građevine / namjene u svrhu seoskog turizma kao samostalna građevina ili u okviru stambene /stambeno-poslovne građevine vlasnika, proizvodne građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda, te građevine s postrojenjima za preradu biomase za proizvodnju električne i/ili toplinske energije (drvni i poljoprivredni ostaci, gnojnica i životinjski izmet), a koji su pretežno ili u cijelosti proizvedeni na gospodarskom sklopu, druge prateće i pomoćne građevine prema potrebama. Navedene građevine moraju biti grupirane unutar najviše 25% površine posjeda.

d. Kao samostalne građevine mogu se graditi: gospodarske građevine u svrhu poljodjelske ratarske i stočarske proizvodnje, proizvodne građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda, druge prateće i pomoćne građevine prema potrebama (nadstrešnice, građevine infrastrukture i sl.). Građevine koje se koriste u svrhu seoskog turizma mogu se graditi u slučajevima kada je farma, tovište ili druga osnovna proizvodna građevina u cjelini već izgrađena, ili se gradi istovremeno sa stambenom.

e. Vinogradarski podrumi, uz mogućnost sadržaja u svrhu seoskog turizma (kušaonica i prodaja vina, manji restoran, manje prenoćište) te stambeni prostor vlasnika ili smještaj radnika.

f. Vinogradarski podrumi registriranih vinara (ukoliko nije zadovoljena površina određena za intenzivnu vinogradarsku proizvodnju, dozvoljena je samo izgradnja osnovne proizvodne građevine s mogućnošću sadržaja u svrhu seoskog turizma, ali bez stambenog prostora vlasnika i smještaja radnika.

g. Vinogradarske klijeti, poljodjelski kućice i spremišta

h. Ostale poljodjelske građevine

i. Građevine s postrojenjima za preradu biomase/plina, za proizvodnju električne i/ili toplinske energije, u pravilu se grade nakon osnovne proizvodne građevine ili istovremeno s njom.

j. Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja.

k. Lugarnice, planinarski i lovački domovi mogu se graditi, ili obnavljati postojeći, na temelju posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih tijela, a moraju biti isključivo u funkciji korištenja prostora tj. prirodnog resursa u kojem se nalaze. Unutar građevina moguće je obavljanje ugostiteljske djelatnosti, te izgradnja smještajnih jedinica (prenoćište).

l. Ribarska kućica može se graditi na mjestima uz vodotoke, te uz iskopane ribnjake ili napuštene rukavce.

m. Građevine za konjički sport mogu graditi pravne i fizičke osobe. Lugarnice, planinarske i lovačke domove i ribarske kućice mogu graditi isključivo šumarije te planinarska, lovačka i ribička društva, u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

n. Vidikovci i odmorišta: mogu se izgrađivati na istaknutim reljefnim pozicijama sa atraktivnim pogledom koji se sastoje od: natkrivene terase (do 50 m<sup>2</sup>) s klupama i stolovima maksimalne površine, parkirališta.

o. Odmorišta se mogu uređivati uz ceste tako da se osigura parkiralište za nekoliko osobnih automobila, da se prikladno oblikuje i uredi prostor za kraće zadržavanje ljudi i da se opskrbi s potrebnim sadržajima (informacijska ploča, klupa, kanta za otpatke i sl.).

p. Manje spomeničke i vjerske građevine kao što su spomenici, skulpture, kapelice, raspela i slično.

r. Robinzonski smještaj (Sadržaji uz robinzonski smještaj mogu biti: sportsko penjanje po umjetnoj stijeni; poučne staze i tematski putovi, znanstveni i tehnološki parkovi; adrenalinski šumski park s tibetanskim mostovima i platformama između drveća, viseći poligon za djecu i odrasle; zip-line park (spust po čeličnom užetu od najviše do najniže točke); paint-ball za sve

generacije; sky trail park; dječje igralište, igralište u pijesku, mini nogomet igralište, igralište za badminton i odbojku u pijesku; fitnes park - sprave za fitnes na otvorenom; trim staza s opremom za rekreaciju i kondicijske vježbe; šetnica; biciklističke staze; mini-golf igralište; skateboard park; staza za osobe s invaliditetom (oznake na pločama na Brajevu pismu); infrastruktura za vikend turizam (klupe, stolovi, koševi i drugo); staze za jahanje; organizacija različitih sportskih natjecanja, priredbi, team buildinga i sličnih okupljanja; drugi sadržaji.

s. Pčelinjaci. Za smještaj pčelinjaka, primjenjuju se uvjeti iz posebnog propisa o pčelarenju - Pravilnik o držanju pčela i katastru pčelinje paše. U sklopu pčelinjaka nije dozvoljena izgradnja pratećih građevina.

t. Građevine za šumarstvo i lovstvo.

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

a. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Manje gospodarske građevine (do 100 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina najmanje 50 m. Veće gospodarske građevine (100 - 200 m<sup>2</sup>) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljene najmanje 100 m od susjednih stambenih, poslovnih i javnih građevina

b. Građevine koje se grade u sklopu ratarske farme: Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe. Na dijelovima građevine koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe građevne čestice ne smiju se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna prometna ili zelena površina. Otvorima u smislu ovoga članka ne smatraju se nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm, otklopna ostakljenja neprozirnim staklom do veličine 60x60 cm, ventilacijski otvori do veličine 20x20 cm. Udaljenost od bočne međe mjeri se od pročelja građevine. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 metra od susjedne čestice.

c. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet: uz uvjete navedene u ovom članku, iznimka je minimalna udaljenost od susjedne klijeti ili druge gospodarske građevine koja iznosi 4,0 m.

d. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: uz uvjete navedene u ovom članku, iznimka je minimalna udaljenost od susjedne gospodarske građevine koja iznosi 4,0 m.

e. Udaljenost staklenika ili plastenika od ruba čestice ne može biti manja od 3,0 m.

f. Udaljenosti gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju od granice građevinskog područja naselja, te građevinskih područja namijenjenih sportu, rekreaciji i turizmu su, ovisno o broju uvjetnih grla, sljedeće: 10-20 uvjetnih grla: 100 m; 21-100 uvjetnih grla: 150m; 101-300 uvjetnih grla: 300m; 301 i više uvjetnih grla: 500m. Udaljenost od građevinskog područja odnosi se i na udaljenosti od građevinskog područja susjednih jedinica lokalne samouprave. Udaljenosti navedene u tablici mjere se od granice građevinskog područja do same građevine za uzgoj ili tov životinja, odnosno do ograde prostora uređenog za uzgoj/boravak životinja na otvorenom. Iznimno, udaljenosti tovilišta, stočnih farmi i peradarnika od građevinskog područja naselja koje se sastoji do 3 kuće, ili od usamljene izgrađene građevne čestice koje imaju legalitet, mogu biti i manje ukoliko su tome suglasni vlasnici građevina navedenih čestica, pod uvjetom da je udaljenost propisna od drugih građevinskih područja. Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja mora biti u skladu s posebnim propisima i pravilima veterinarske struke (ovisno o broju i vrsti životinja, te njihove moguće bolesti i slično), što će se definirati posebnim uvjetima nadležnih službi u postupku ishođenja akata za građenje.

g. Udaljenost gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju od prometnica određuje se prema broju uvjetnih grla na sljedeći način: broj uvjetnih grla do 100: najmanja udaljenost od državne ceste: 50m, županijske i lokalne: 20m i nerazvrstane 5m; broj uvjetnih grla je veći od 100: najmanja udaljenost od državne ceste: 100m, županijske i lokalne: 50m i nerazvrstane 10m.

h. Udaljenost tovilišta od stambene građevine istog gospodarstva ne smije biti manja od 25 metara.

i. Lugarnice, planinarski i lovački domovi, ribarske kućice i građevine za konjički sport: udaljenosti od međa te ostali uvjeti gradnje istovjetni su uvjetima za gradnju u građevinskim

područjima naselja.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenost građevinske čestice farme i tovišta iznosi 0,5 %.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Vinogradarski podrumi: tlocrtna površina građevine ne smije biti veća od 120 m<sup>2</sup>, a na svakih 1000 m<sup>2</sup> vinograda, moguće je tlocrtno povećanje od 50 m<sup>2</sup>, do najviše 250 m<sup>2</sup> tlocrtna površine.

b. Vinogradarske klijeti, poljodjelske kućice i spremišta: Na zemljištu površine od 550-1000m<sup>2</sup>: najveća tlocrtna površina najviše 45 m<sup>2</sup>. Na zemljištu površine veće od 1000m<sup>2</sup>: najveća tlocrtna površina najviše 60 m<sup>2</sup>, a podruma (spremište za vino i sl.) 80m<sup>2</sup>.

c. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: najveća tlocrtna površina iznosi 80m<sup>2</sup>. Najveća tlocrtna površina spremišta za alat, oruđe i strojeve iznosi 25 m<sup>2</sup>.

d. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da je tlocrtni oblik građevine biti pravokutnik (odnos stranica 1:1,5 do 1:2).

e. Lugarnice, planinarski i lovački domovi mogu imati najveću tlocrtnu površinu prizemlju 60 m<sup>2</sup>.

f. Ribarska kućica može imati tlocrtnu površinu najviše 30 m<sup>2</sup>.

g. Robinzonski smještaj: - bez građevinske dozvole i glavnog projekta: šator od platna i drugih laganijih savitljivih materijala tlocrtna površine do 20 m<sup>2</sup>; bez građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom: zgrada na drvetu tlocrtna površine do 20 m<sup>2</sup>; zgrada od drveta ili drugog lakog prirodnog materijala tlocrtna površine do 20 m<sup>2</sup>.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena katnost građevina koje se mogu graditi unutar gospodarskog sklopa iznosi prizemlje i kat (P+1), s mogućnošću izgradnje podruma ili suterena, ovisno o konfiguraciji terena, te s mogućnošću uređenja potkrovlja, odnosno maksimalna visina vijenca iznosi 8,5 m. Iznimno se dozvoljava i veća visina za proizvodne i druge prateće građevine ukoliko je uvjetovana tehnološkim procesom, odnosno specifičnim oblikom (silosi, i sl.).

b. Vinogradarski podrumi registriranih vinara: građevina se može graditi kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, visina pročelja (H) iznosi najviše 5,0 m b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan, visina pročelja (H) iznosi najviše 5,0 m c) prizemnica sa suterenom i potkrovljem (S+P+Pk) - uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+S+P+Pk), visina pročelja (H) iznosi najviše 7,0 m. Spremišta za alat, oruđe i strojeve iz mogu biti najveće katnosti prizemlje (P) s mogućnošću izgradnje potpuno ukopanog podruma, visina pročelja (H) iznosi najviše 3,0 m.

c. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet može se graditi na poljodjelskom zemljištu kao: a) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma izdignuta najviše 1,5 m od konačno zaravnog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, b) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan, c) prizemnica sa suterenom (S+P) - bez nadozida potkrovlja, uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma (Po+Su+P). Visina pročelja (H) iznosi najviše 5 m.

d. Lugarnice, planinarski i lovački domovi: a) prizemnica s podrumom i potkrovljem (Po+P+Pk) - ako je podrum potpuno ukopan; b) prizemnica sa suterenom (S+P) - bez nadozida potkrovlja; c) prizemnica s podrumom (Po+P) - bez nadozida potkrovlja, ako je podrum najviše 1,5 m izdignut od konačno zaravnog terena na najnižem dijelu građevine; d) visina pročelja (H) iznosi najviše 5 m.

e. Ribarska kućica smije biti isključivo prizemna s potkrovljem bez nadozida i bez podruma. Najveća visina pročelja (H) iznosi 3,0 m.

f. Građevine za konjički sport: dozvoljena je izgradnja samo prizemlja s visinom vijenca do 4,5 m.

g. Manje spomeničke i vjerske građevine: do visine 4,0m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine treba graditi u skladu s lokalnom tradicijom. U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja građevina te upotrijebljenih materijala, treba slijediti načela uklopivosti u sredinu ruralnog krajobraza.

b. Krovništa mogu biti kosa, dvostrešna, tradicijskog nagiba između 30° i 45° stupnjeva, pokrov je u pravilu crijep ili druga vrsta tradicijskog pokrova. Za gospodarske građevine s obzirom na moguće veće konstruktivne raspone, nagib može biti manji, ali ne manje od 11° (20%), a za pokrov su dozvoljeni i drugi materijali - lim tamne boje ili boje crijepa. Nisu dozvoljeni pokrovi koji sadrže azbest i reflektirajući pokrovi.

c. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja krovnih prozorskih kućica i postava krovnih prozora u ravlini krova. Krovne kućice treba izvesti prema tradicijskom obliku s ravnim prozorskim nadvojem, dvostrešnim krovničom, sljemena okomitog na glavno sljeme krova, bočnim vertikalnim zidovima. Sljeme krovništa mora se postaviti po dužoj strani građevine i mora na nagnutom terenu biti usporedno sa slojnicama, izuzev kod rekonstrukcija i održavanja zatečenih legalnih građevina.

d. Spremišta za alat, oruđe i strojeve: nadzemna etaža mora biti izrađena od drveta. Krovnište mora biti dvostrešno između 35° i 45° pokriveno crijepom ili drugom vrstom tradicijskog pokrova, a sljeme krova mora biti usporedno sa slojnicama.

e. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da: treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju, podrumski dio građevine mora biti izgrađen od čvrstog zidanog materijala, a nadzemni dio trebao bi biti od drveta (po uzoru na tradicijsku gradnju), nadzemni zidani dio treba izbjegavati, a ako se izvede potrebno je zidove ožbukati i obojati (bijela boja nije dozvoljena), sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom zgrade i obvezno usporedno sa slojnicama terena, krov mora biti dvostrešan, nagiba krovnih ploha između 35° i 45°, dozvoljeni su krovni istaci samo u rasponu između dva roga, pokrov može biti: crijep, slama, zeleni krov i druge vrste tradicijskih pokrova, uz poljodjelsku kućicu/klijet može se dograditi nadstrešnica (ganjak) do 20 m<sup>2</sup>. Ganjak treba izvesti na tradicijski način od drvene konstrukcije, skošenog krova.

f. Lugarnice, planinarski i lovački domovi: Moguća je gradnja drvene građevine u cijelosti ili djelomično zidane. Krovnište je koso, dvostrešno, nagiba između 300 i 450 stupnjeva. Moguća su zabatna skošenja strmijeg nagiba. Pokrov je crijep. Oblik i visina građevina utvrđuje se u skladu s očuvanjem tradicijskog oblikovanja građevina.

g. Ribarska kućica: kosi dvostrešni krov, pokriven crijepom ili slamom.

h. Građevine za konjički sport: građevine društva i štale za konje trebaju tvoriti fizičku oblikovnu cjelinu. Nagib krovništa može biti od 30° do 45°. Krovnište je koso, dvostrešno, pokriveno crijepom.

i. Vidikovci: Oblikovanje mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraza i tradicionalnog graditeljstva.

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

a. Poljodjelska kućica/vinogradarska klijet mora biti građena na način da bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta.

b. Minimalni udio zelenih površina kod izgradnje građevine za intenzivnu stočarsku proizvodnju iznosi 15%.

c. Vidikovce je moguće izvesti uz ceste tako da se osigura parkiralište za najviše 5 osobnih automobila, da se prikladno oblikuje i uredi prostor za kraće zadržavanje ljudi i da se opskrbi s potrebnim sadržajima (informacijska ploča, klupe i stolovi, kanta za otpatke i sl.).

d. Robinzonski turizam: potrebno je zadržati i urediti postojeću vrijednu vegetaciju te ju redovito održavati i obnavljati isključivo autohtonim biljnim fondom, pri čemu nije dozvoljena sadnja raslinja koje u pojedinim godišnjim dobima može štetno djelovati na dišne organe ljudi.

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

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere kako ne bi bilo zapreka za kretanje niti jedne skupine stanovništva.

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

a. Robinzonski turizam: potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Građevna čestica može biti priključena na komunalnu infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba i odvodnja) sukladno potrebi i posebnim uvjetima nadležnog koncesionara, ili imati svoje autonomne sustave (agregat, bunar, septička jama ili zasebni sustav za pročišćavanje).

b. Posjed na kojem se namjeravaju graditi građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti mora imati pristup s javne prometne površine, ili zakonski dozvoljenog pristupa, te imati osiguran priključak na komunalnu infrastrukturu i riješen način zbrinjavanja otpada. U slučaju da posjed nema mogućnosti priključenja na sustave komunalne infrastrukture, ista se može, djelomično ili u cijelosti riješiti individualno, uz poštivanje sanitarnih, građevinsko-tehničkih i drugih mjerodavnih propisa.

c. Vinogradarski podrumi mogu se graditi samo na građevnoj čestici koja ima direktan kolni pristup na prometnu površinu. Na vlastitoj građevnoj čestici ili susjednoj i/ili bližoj čestici u vlasništvu, potrebno je predvidjeti parkirališta za osobne automobile.

d. Staklenici i plastenici mogu se priključivati na komunalnu infrastrukturu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine na površinama manjim od propisanih ovim pravilom provedbe, mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća etažna visina dvorišnih gospodarskih, pomoćnih i manjih poslovnih građevina uz osnovnu građevinu u pravilu je prizemna, uz mogućnost izgradnje podruma i potkrovlja. Ove građevine trebaju biti usklađene s osnovnom građevinom na čestici i ne smiju je nadvisiti.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 39.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

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

a. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

b. Za potrebe što učinkovitijeg gospodarenja i zaštite šuma dozvoljena je gradnja šumske infrastrukture u što spadaju šumske prometnice (šumske ceste, vlake i stalne žičare) i drugi objekti u šumama.

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

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice



- a. Nije primjenjivo.
- 5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
- 7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 40.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na površinama unutarnjih voda – površine povremeno pod vodom (V2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina, a mogu se koristiti i za rekreaciju na otvorenom prema uvjetima nadležnog državnog tijela.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
- 4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
- 5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
- 7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 41.

(1) Za zonu sporta i rekreacije određena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja 'UPU sportsko-rekreacijske zone Pregrada (R2)'.

(2) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje: višenamjenske sportske dvorane, igrališta, golf igrališta, sportskih staza, borilišta i drugih zatvorenih i otvorenih sportskih građevina (nogometna, teniska, rukometna, košarkaška i druga sportska igrališta s gledalištem/ tribinama) uz mogućnost zatvaranja manjih terena balonom), građevine za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni), građevine za zimske sportove, za konjičke sportove, pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

(3) Uz otvorena igrališta moguće je smještati pomoćne građevine: klupske prostorije, svlačionice, sanitarne prostore, manje ugostiteljske i slični sadržaje.

(4) Kao prateća namjena na zasebnim građevinskim česticama mogu se uređivati i graditi: prateći sadržaji (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i manje infrastrukturne građevine.

(5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8.

(6) Osnovne građevine (sportska dvorana, zatvoreni bazen i sl.) mogu imati najveću visinu pročelja (H) 12,0 m, odnosno visinu sukladno usvojenoj tehnologiji gradnje sportskih građevina.

(7) Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m. Udaljenost građevine od susjedne građevinske čestice iznosi najmanje 3,0 m.

(8) Na građevnoj čestici je moguće graditi više građevina te odnosi između građevina nisu uvjetovani, ali ne smiju biti udaljeni manje od 6 m od postojećih prometnica.

(9) Oblikovanje građevina treba biti u suglasju sa tehnološkim zahtjevima. Krovnište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine. Vrsta pokrova i broj streha određeni su usvojenom tehnologijom građenja građevine. Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije za vlastite potrebe.

(10) Uređenje građevne čestice treba biti u suglasju sa uvjetima za gradnju sportskih i rekreacijskih natjecateljskih, vježbališnih i rekreacijskih površina. Najmanje 40% površine svake građevne

čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

#### Članak 42.

- (1) Za proširenje postojećeg groblja u naselju Pregrada određena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja 'UPU groblje Pregrada'.
- (2) Groblje je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.
- (3) Groblje može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.
- (4) Kod proširenja postojećeg groblja, udaljenost od građevinske čestice na kojoj je izgrađena ili se može graditi građevina za stambeno poslovnu namjenu, može iznositi 10 m pod uvjetom da se na groblju osigura pojas zelenila minimalne širine 5 m mjereno po cijeloj dužini kontaktnog prostora.
- (5) Kroz izradu plana užeg područja potrebno je definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se površine za koje se izrađuje UPU neće moći odjednom realizirati. Vezano uz navedeno, potrebno je definirati dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora.
- (6) Potrebno je odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno osigurati vezano uz dinamiku zaposjedanja pojedinih prostora (aktiviranje svakog novog dijela prostora nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50% ili sl.).
- (7) Potrebno je odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređivanja prije izgradnje.

#### Članak 43.

- (1) Za građevinsko područja naselja Pregrada određena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja. Ovim planom propisana je provedba s detaljnošću UPU-a kroz namjenu prostora i pravila provedbe određenim u točki 1. Osnovno korištenje prostora ovih Odredbi za provedbu.

#### Članak 44.

- (1) Za građevinsko područja izvan naselja Poslovna zona Pregrada određena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja. Ovim planom propisana je provedba s detaljnošću UPU-a kroz namjenu prostora i pravila provedbe određenim u točki 1. Osnovno korištenje prostora ovih Odredbi za provedbu.

### 1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

#### Članak 45.

- (1) Nije primjenjivo.

### 1.4. Ostale odredbe

#### 1.4.1. Općeniti uvjeti gradnje

#### Članak 46.

- (1) Prilikom formiranja građevnih čestica moguće je formirati istu na način da se ona samo jednim svojim dijelom nalazi unutar uređenog dijela te se tada za tako formiranu građevnu česticu primjenjuju odredbe za provedbu za uređeni dio građevinskog područja.
- (2) Građevna čestica mora imati neposredan pristup s prometne površine koja je najmanje širine 3,0 m u planiranom dijelu građevinskog područja, ili prema zatečenim uvjetima na terenu u izgrađenim dijelovima građevinskog područja.
- (3) Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj građevina planirane namjene, vrste, oblika, veličine, kapaciteta i sl. u zadanim mjerama korištenja, te omogućiti zaštitu prostora.
- (4) Zemljište nužno za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini površina ispod građevine i pojas zemljišta oko građevine koji sa istom čini prostornu i funkcionalnu cjelinu širine 3,0 m, osim ako je predmetna građevina locirana bliže susjednoj čestici

ili javnoj (prometnoj, zelenoj) površini, kada se zadržava postojeća udaljenost koja može biti i manja od 3,0 m, pri čemu predmetno zemljište mora imati osiguran pristup (kolni ili pješački) na javnu prometnu površinu.

(5) U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednost čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

#### Članak 47.

(1) Na sve vrste građevina koje se mogu graditi unutar zona određenih ovim planom, te građevina izvan građevinskog područja, te na tlu čestice, moguća je postava fotonaponskih ćelija, solarnih kolektora te drugih tehnoloških inovativnih rješenja za korištenje alternativnih izvora energije za vlastite potrebe, a na zaštićenim građevinama odnosno na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i krajobraza isključivo uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

(2) Unutar obuhvata plana nije dozvoljena gradnja sunčanih elektrana. Iznimno, dozvoljava se postavljanje solarnih panela za vlastite potrebe na krovove građevina.

#### Članak 48.

(1) Unutar obuhvata plana nije dozvoljena gradnja građevina u kojima se omogućava korištenje goriva iz otpada kao energenta kao ni gradnja spalionice otpada.

### 1.4.2. Kamp odmorišta

#### Članak 49.

(1) Dozvoljena je izgradnja kamp-odmorišta (ugostiteljski objekt za smještaj namijenjen kraćem zadržavanju gostiju, a osim usluge smještaja nudi i uslugu opskrbe pitkom vodom, priključak za struju, mjesta za pražnjenje kemijskih WC-a (kemijski WC ili stanica za pražnjenje) i odvod sivih voda te usluge recepcije na poziv).

(2) Kamp-odmorište se može nalaziti unutar građevinskog područja naselja u zonama mješovite namjene bez oznake, u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, kao i izvan građevinskog područja naselja, uz javne ceste ili kao dio tih cesta, tj. kao prateća i uslužna infrastruktura uz ceste.

(3) Najveći kapacitet kamp-odmorišta iznosi 10 kamp-parcela, odnosno 30 osoba (ne uključujući djecu do 12 godina). U kamp-odmorištu nije dopušteno postavljanje mobilnih kućica.

### 1.4.3. Uvjeti gradnje i smještaja ostalih građevina - kiosci, nadstrešnice i pokretne naprave, reklamni panoi

#### Članak 50.

(1) Unutar građevinskog područja naselja se mogu postavljati kiosci, montažni objekti, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i ostala urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, montažnih objekata, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s propisima te ovim Odredbama, Odlukom o komunalnom redu, te drugim odgovarajućim aktima za područje Grada. Preporuča se da Grad odabere jedinstven tip kioska koji će se postavljati na prostoru Grada.

(3) Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

(4) Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska na javnim površinama, površinama u vlasništvu Grada, kao i na privatnim česticama.

(5) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred građevina s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet

robom, ugostiteljska djelatnost i privremene zabavne manifestacije, te prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave postavljaju se temeljem odobrenja nadležnog tijela Grada, odredaba ovog Plana i drugih odgovarajućih odluka.

(6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa istih, mora biti smještena tako da je na primjeren način omogućena opskrba, da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometnica, ne ometaju promet pješaka i vozila, ne otežavaju održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

(7) Reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi mogu se postavljati na javnim i privatnim česticama, unutar i izvan građevinskog područja naselja, prema odlukama Grada te uz zakonske i druge propise i druge uvjete koji određuju udaljenosti navedenih konstrukcija od građevina prometne, komunalne infrastrukture.

#### 1.4.4. Izgradnja izvan građevinskog područja

##### Članak 51.

(1) Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevinskih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevinskog područja, te da ne ugrožavaju vrijednosti okoliša, osobito krajobraza što poglavito vrijedi za: staklenike, plastenike, točilišta i farme, koje se ne smiju graditi u predjelima zaštite (zakonom zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima).

(2) Građenje izvan građevinskog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se: očuva obliče terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma, očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju, očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici, osigura što veća površina čestica, a što manja površina građevnih cjelina, osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na čestici i odvozom na organizirani i siguran način.

##### Članak 52.

(1) Vojne i druge građevine od interesa za obranu zemlje i zaštitu od elementarnih nepogoda grade se sukladno odredbama posebnih propisa, ukoliko se za istima ukaže potreba.

(2) Privremene građevine za potrebe sajmovi i javnih manifestacija, kiosci, dječja igrališta, nadstrešnice za javni promet, te reklamni panoi mogu se postavljati/uređivati u građevinskom području naselja, u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, te izvan građevinskog područja naselja (izuzev kioska) na javnim površinama ili površinama u vlasništvu Grada, te na česticama u privatnom vlasništvu, prema odobrenju Grada.

(3) Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m<sup>2</sup>. Za svaku pojedinu lokaciju potrebno je definirati veličinu oglasne površine, na način kojim je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost. Najveća površina takvih panoa može iznositi 12 m<sup>2</sup>, visina 5 m, te ne smiju biti postavljeni na manjem razmaku od 150 m.

(4) Ostale pomoćne i privremene građevine mogu se graditi, odnosno postavljati sukladno Gradskoj Odluci o komunalnom redu.

(5) Ukoliko se planira postava kioska, privremenih građevina ili reklamnih panoa u blizini građevina/područja koje su zaštićene i/ili preventivno zaštićene / evidentirane kao graditeljska ili prirodna baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnih službi o prihvatljivosti te lokacije.

(6) Pješačke, biciklističke i izletničke staze i putovi s potrebnim sadržajima (informacijska ploča, klupe i stolovi, kanta za otpatke i sl.).

##### Članak 53.

(1) Ribnjakom (ribogojilištem) se smatraju bazeni i prateće građevine za uzgoj ribe, postojeći i oni koje je moguće izgraditi na neplodnom poljoprivrednom tlu, močvarama, napuštenim eksploatacijskim gliništima, te na napuštenim koritima i rukavcima rijeka i potoka.

(2) Maksimalni iskop za bazene ribnjaka je na dubinu do 2,5 m. Udaljenost ribnjaka od susjednih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog obradivog zemljišta, ovisno o strukturi tla. Kolni pristup minimalne širine 3,0 m mora biti osiguran do čestice ribnjaka.

(3) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj konzumne ribe iznosi 1 ha.

(4) Posebne uvjete za gradnju i uređenje ribnjaka izdaju državna tijela nadležna za vode i poljoprivredu.

(5) Formiranje, odnosno izgradnja ribnjaka vršit će se temeljem posebnih vodopravnih uvjeta i koncesije nadležnog tijela koje upravlja vodama, te uz uvjet da se pri formiranju, odnosno izgradnji ribnjaka dozvoljava iskop postojećeg tla samo u najnužnijem obimu potrebnom za oblikovanje i uređenje ribnjaka.

(6) Minimalno 50% materijala koji nastaje prilikom iskopa ribnjaka mora se deponirati uz lokaciju ribnjaka, odnosno iskoristiti za uređenje obale i okolnog prostora u skladu s projektom na osnovu kojeg je dobivena potrebna dozvola za navedeni zahvat.

(7) Projekt na osnovu kojeg je dobiven akt za građenje mora osobito dati rješenja stabilizacije obala i okolnog prostora, pejzažno rješenje mikrolokacije, te način sanacije iskopa po prestanku korištenja ribnjaka.

(8) Formiranje ribnjaka unutar zone zaštićenih dijelova prirodne, odnosno kulturne baštine moguće je samo uz prethodnu suglasnost te ishoda uvjeta nadležnih uprava za zaštitu prirodne, odnosno kulturne baštine Ministarstva kulture.

#### 1.4.5. Postojeća gradnja izvan građevinskog područja

##### Članak 54.

(1) Građevinska područja se mogu proširivati na površine koje su se formirale nakon regulacije vodotoka (na mjestu bivših nereguliranih vodotoka), ako su za to ostvareni uvjeti.

(2) Građevinsko područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja: nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja, klizišta, eksploatacijska polja, zemljišta nedovoljne nosivosti, predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama, zemljište s visokim podzemnim vodama, plavljena zemljišta, šume i šumska zemljišta, intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta, zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne gospodarske aktivnosti, područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima, zaštitna područja i druga područja pod zaštitom, zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

##### Članak 55.

(1) Pojedinačna građevna čestica sa zakonito izgrađenom stambenom zgradom, koja je ostala izvan utvrđenih građevinskih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim u prethodnom stavku, smatrat će se izdvojenim dijelom građevinskog područja te se može dograditi, rekonstruirati i obavljati na istoj druge zahvate prema ovim Odredbama.

(2) Pojedinačna građevna čestica sa zakonito izgrađenom stambenom zgradom, a nalazi se unutar zone druge namjene, smatrat će se izdvojenim dijelom građevinskog područja čija se tlocrtna površina može povećati dogradnjom do 15 m<sup>2</sup> radi poboljšanja uvjeta stanovanja (dogradnja kuhinje, kupaonice i/ili drugih prostorija).

(3) Ako je građevina iz stavka 2. ovog članka manja od 45 m<sup>2</sup> tada se ona može dograditi do površine od 45 m<sup>2</sup>, uz dodatno proširenje sukladno stavku 2. ovog članka.

#### 1.4.6. Prenamjena građevina

##### Članak 56.

(1) Unutar zone S5 stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), stambene, poslovne, građevine poljoprivredne namjene i pomoćne građevine ili prostori, mogu se u cijelosti ili djelomično prenamijeniti u drugu namjenu koja se dopušta unutar zone S5, a unutar gabarita u skladu s aktom za građenje za vrstu građevine za koju je izdana dozvola, a za potrebe pratećih smještajnih i poslovnih prostora.

##### Članak 57.

(1) Unutar zone S5 stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5) dopušta se prenamjena postojećih građevina kako bi se omogućilo bavljenje seoskim turizmom. U tom slučaju smještajne jedinice se ne računaju kao stambene.

(2) Moguća je i gradnja zasebnih smještajnih jedinica uz poštivanje koeficijenta izgrađenosti (kig) za tu zonu.

#### 1.4.7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

##### Članak 58.

(1) Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno uzrokovale vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

(2) Građevine i vanjski prostori u kojima će se odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih zgrada u skladu s propisima i odredbama ovog Plana kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađom, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

(3) Planirati korištenje već postojećih putova i cesta za pristup gradilištima kako bi se umanjila degradacija tla i postojećeg vegetacijskog pokrova. U slučaju potrebe probijanja novih cesta, raditi to u prostorima gdje je vegetacija rjeđe zastupljena. Korištenu mrežu putova nakon završetka građevinskih radova sanirati.

(4) Za vrijeme izgradnje ceste / ceste gradilišta posebnu pažnju usmjeriti pravilnoj organizaciji gradilišta te izraditi projekt privremene regulacije prometa s jasno definiranim točkama na postojeći prometni sustav i osiguranjem svih koridornih točaka.

(5) Na površinama koje neće biti neposredno zahvaćene građevinskim radovima zadržati postojeću vegetaciju, posebno autohtono drveće i grmlje u svrhu zaštite staništa te zbog vizualne barijere prema predmetnom zahvatu. Za iste predvidjeti sanaciju u fazi biološke rekultivacije ukoliko dođe do oštećenja na širem području obuhvata.

(6) Na području pojedinih zahvata oko novih izgrađenih struktura predvidjeti osnivanje zaštitnih pojaseva, drvoreda i sličnih zelenih oaza kao zaštitu od buke, dima, prašine i ostalog zagađenja te kao vizualno oplemenjivanje prostora, koja će predstavljati prijelazno područje posebno prema prirodnim područjima koja se nastavljaju u širem području obuhvata.

(7) Teren oko predviđenih zahvata urediti u skladu s lokalnim, krajobraznim obilježjima, koristeći autohtonu vegetaciju. Za rekultivaciju koristiti tlo prikupljeno s lokacije zahvata.

(8) Nadzemne dijelove pripadajućih objekata prilagoditi prostoru uvažavajući elemente tradicionalne arhitekture kako bi što manje odudarali od okoline, a pozicioniranje zahvata maksimalno prilagoditi reljefnim karakteristikama područja kako bi se promjene svele na najmanju moguću mjeru.

(9) Da bi se šteta u okolišu smanjila na najmanju moguću mjeru, potrebno je pri izvođenju radova učestalo i kontrolirano zbrinjavanje otpadnog materijala i komunalnog otpada na legalnim odlagalištima, odnosno zabraniti bilo kakvo privremeno ili trajno odlaganje navedenog otpadnog materijala u okoliš, poljodjelsko i šumsko zemljište i slično.

##### 1.4.7.1. Zaštita tla - poljoprivredno tlo

##### Članak 59.

(1) Za očuvanje i korištenje preostalog kvalitetnog zemljišta za poljodjelsku i stočarsku svrhu određuju se sljedeće mjere: smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe, poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane, davati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju, neobrađene i napuštene poljoprivredne površine treba agrotehničkim i gospodarskim mjerama osposobiti za poljoprivrednu proizvodnju, štititi tlo od onečišćenja i drugih negativnih utjecaja.

##### 1.4.7.2. Zaštita tla - šumsko tlo

##### Članak 60.

(1) Gospodarenje šumom i njena eksploatacija moraju biti takvi da se ne ugroze ljudi, vrijednosti krajobraza ili ekološka ravnoteža:

- šume i šumska zemljišta ne mogu mijenjati namjenu te se na istima može graditi samo prema Zakonu o šumama

- šuma se može krčiti za potrebe infrastrukturnih građevina predviđenih ovim Planom i planovima višeg reda (šireg područja), te sukladno posebnim propisima. Pri tom bi bilo svrhovito osigurati zamjensku površinu i pošumiti je
- nekvalitetno poljoprivredno i ostalo neobrađivo zemljište koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe, može se pošumiti
- povećati zaštitu šuma, prvenstveno od požara, zatim od onečišćenja, bolesti i drugih negativnih utjecaja
- osnažiti djelovanje na očuvanju i unapređenju kvaliteta šumskih površina.

(2) U svrhu očuvanja i unapređenja šumskog fonda u privatnim šumama poželjno je korištenje postojećih osnova gospodarenja državnim šumama.

#### 1.4.7.3. Zaštita zraka

##### Članak 61.

(1) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka je smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zraku i očuvanje njegovog kvaliteta.

(2) Za zaštitu zraka propisuju se sljedeće mjere:

- Ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike, te prema propisima o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
- Visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke.
- Zahvatom se ne smije izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje na temelju procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora.
- Najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.
- Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnoški postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema posebnim propisima.
- Vlasnici odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su: prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave, osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati, podatke u katastar onečišćavanja okoliša, uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje i obnavljanje zraka.

(3) Osim mjera iz stavka 2. ovoga članka zaštita zraka postići će se također: smanjenjem tranzitnog prometa i uspostavljanjem povoljnijih prometnih režima (jednosmjerni promet, ograničenje brzine, pješačko-kolne i pješačke ulice), uvođenjem plina kao zamjenskog energenta, izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.

#### 1.4.7.4. Zaštita od buke

##### Članak 62.

(1) Zaštita od prekomjerne buke osigurava se primjenom propisa o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi.

(2) Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine, a one obuhvaćaju:

- odabir i uporabu strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport koji nisu bučni
- promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili građevina s izvorima buke i područja ili građevina sa sadržajima koje treba štititi od buke
- izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori
- primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke



- akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja
- povremeno ograničenje emisije zvuka
- organizacijske mjere kojima se osobito u prometu usporejnjem i kontinuiranim vođenjem prometa umanjuje razina buke
- ozelenjivanje frekventnijih prometnica u funkciji zaštite od buke
- učinkovit nadzor poštivanja propisa u području zaštite od buke i sl. mjere.

(3) Drugi izvori buke proizlaze prvenstveno iz ugostiteljsko-turističkih sadržaja (muzika na otvorenom, disco i dr.), pa se mjere zaštite poduzimaju kroz prostornu lokaciju takvih sadržaja, ograničenje trajanja njihovog rada, izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije (zelenilo, paravani, način gradnje i dr.) kao i primjenom važeće zakonske regulative.

#### 1.4.7.5. Mjere za poboljšanje, očuvanje i unapređenje stanja u okolišu

##### Članak 63.

(1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači
- redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada, sanirati postojeća i sprječavati nova divlja odlagališta po poljodjelskim i šumskim površinama
- smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)

(2) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti
- čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.)
- uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i gradske odluke
- onemogućiti bespravnu gradnju, a posebno u zaštićenim dijelovima prirodne i kulturne baštine.

(3) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:

- stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih građevina na zasadama tradicijskoga graditeljstva
- kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora
- u svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

#### 1.4.8. Mjere posebne zaštite

##### 1.4.8.1. Zahtjevi zaštite i spašavanja

##### Članak 64.

(1) U slučaju ugroženosti ljudi i dobara, koja bi zahtijevala evakuaciju, za smještaj većeg broja ljudi mogu se koristiti slobodne, neizgrađene površine (zone zelenila i javne zelene površine), eventualno škole i dvorane, koje su planirane ili izgrađene unutar građevinskog područja naselja, te i druge neizgrađene i zelene površine izvan građevinskog područja, a sve sukladno važećoj Procjeni rizika od velikih nesreća za Grad Pregradu (u daljnjem tekstu: Procjena).

##### 1.4.8.2. Mjere zaštite od poplava

##### Članak 65.

(1) Na području Grada Pregrade nema opasnosti od katastrofalnih poplava, ali je moguća pojava bujica uslijed naglog topljenja snijega i velike količine oborina.

(2) Upravljanje i održavanje svih vodotoka su u nadležnosti Hrvatskih voda. U svrhu zaštite od bujica i njihovih erozijskih procesa potrebno je planirati i raditi: zaštitne vodne građevine (uređenja korita, izraditi kaskade), izvoditi zaštitne radove (pošumljavanje, održavanje vegetacije, trasiranje, krčenje raslinja, čišćenje korita i sl.), te provoditi mjere zaštite (ograničavanje sječe, prikladan način korištenja poljoprivrednog i drugog zemljišta i druge odgovarajuće mjere).

(3) Potok Kosteljina glavni je vodotok na području grada Pregrade i svojim značajkama uključen je i u Državni plan obrane od poplava. Grad Pregrada tako se nalazi u području maloga sliva "Krapina-Sutla" (branjeno područje 12) unutar sektora „C“.

(4) U područjima gdje nisu regulirani vodotoci (velike bujice), a izgradnja nije suprotna prostornom planu, građevine se moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio građevine ostane nepoplavljen i za najveće vode. Ako građevna čestica graniči s vodotokom udaljenost regulacijske linije čestice od granice vodnog dobra odredit će se prema vodopravnim uvjetima. Građevna čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

(5) Za sve radnje koje se predviđaju obavljati u pojasu 20 m od vodotoka, odnosno 5 m od odvodnih kanala, potrebno je ishoditi posebne uvjete Hrvatskih voda, kojima će se odrediti mogućnosti i uvjeti obavljanja tih radnji. Potrebno je osigurati slobodan prostor oko vodotoka (inundacije) kako bi se moglo vršiti redovno održavanje vodotoka i time spriječila opasnost od poplava.

(6) Radi očuvanja i održavanja zaštitnih vodnih građevina te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima zabranjuje se:

- na zaštitnim vodnim građevinama kopati i odlagati zemlju, pijesak, šljunak, puštati i napasati stoku, prelaziti i voziti motornim vozilima osim na mjestima na kojima je to izričito dopušteno, te obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina
- u uređenom i neuređenom inundacijskom pojasu orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje
- u vodotoke odlagati zemlju, kamen, otpadne i druge tvari, te obavljati druge radnje kojima se može utjecati na promjenu toka, vodostaja, količine ili kakvoće vode ili otežati održavanje vodnog sustava
- betoniranje i popločenje dna korita
- graditi stambene i druge objekte u zoni propagacije vodnog vala.

(7) Potrebno je zaštititi postojeće lokalne izvore vode, bunare, cisterne koji se moraju održavati i ne smiju zatrpavati ili uništavati na drugi način.

(8) U poplavnom području se ne preporuča izgradnja i razvoj građevina koje proizvode ili u svojem procesu proizvodnje koriste opasne tvari.

#### 1.4.8.3. Mjere zaštite od potresa

##### Članak 66.

(1) Prema "Privremenoj seizmološkoj karti SFRJ" iz 1982. godine za povratni period od 500 godina, područje Grada Pregrade pripada VII° seizmičkoj zoni prema MSK ljestvici. U svrhu efikasne zaštite od potresa, neophodno je konstrukcije građevina planiranih za izgradnju na području Grada uskladiti sa posebnim propisima za navedenu seizmičku zonu.

(2) Naselja koja pripadaju Gradu većinom su razgranata uz prometnice, široko rasprostranjena i rjeđe izgrađena. U Gradu nema klasične blokovske izgradnje, objekti su uglavnom visine do 2 kata, stoga su male mogućnosti da prilikom potresa dođe do zarušavanja prostora i neprohodnosti uslijed rušenja. No jači potres doveo bi do većih i težih posljedica.

(3) S obzirom na mogućnost zakrčenosti ulica i prometnica uslijed urušavanja građevina i objekata, potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove, omogućiti nesmetan pristup svih vrsti pomoći u skladu s važećim propisima. Kod izgradnje novih dijelova naselja, bruto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 200 stanovnika/ha.

(4) Međusobni razmak stambenih, osim objekata niske stambene izgradnje, odnosno poslovnih objekata ne može biti manji od  $H1/2 + H2/2 + 5m$ , gdje je  $H1$  visina vijenca jednog objekta, a  $H2$  visina vijenca susjednog objekta pod uvjetom da krovšte nema nagib veći od 60°, a sljedeća uvučena etaža da ne prelazi liniju nagiba od 45°.

- (5) Izgrađivati se mogu samo otvoreni blokovi koji imaju najmanje dva otvora čija širina ne može biti manja od  $H1/2 + H2/2 + 5$  m.
- (6) Neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva moraju biti udaljene od susjednih objekata najmanje za polovinu visine ( $H/2$ ) tih objekata. Veličina neizgrađene površine iz stavka 1. ovoga članka ne može biti manja od  $St./4$  računano u m<sup>2</sup>, gdje je St broj stanovnika.
- (7) Uvjeti uređenja prostora za građevnu česticu moraju sadržavati i stupanj seizmičnosti područja u kojem se čestica nalazi.
- (8) U građevinama društvene infrastrukture, športsko-rekreacijske, zdravstvene i slične namjene koje koristi veći broj različitih korisnika, osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.
- (9) Prilikom određivanja lokacija, dimenzioniranja i projektiranja građevina potrebno se pridržavati sljedećih preporuka:
- Kod planiranja i gradnje podzemnih javnih, komunalnih i sličnih građevina, dio kapaciteta neophodno je prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi te planirati tako da je pristup omogućen i u uvjetima rušenja zgrade.
  - Sabirne ceste u naseljima potrebno je planirati tako da ih rušenje zgrada ne zatvori za promet, odnosno da se ruševine mogu što jednostavnije raščistiti radi evakuacije ljudi i dobara.
  - Za nova naselja potrebno je planirati više ulazno-izlaznih prometnica s neposrednim zaobilaznim cestama.
  - Radi zaštite od potresa, protupotresno projektiranje građevina, sukladno postojećoj regulativi i tehničkim normativima, neophodno je temeljiti na seizmičkoj mikrorajonizaciji, odnosno seizmičkom zemljovidu.
- (10) Mjere zaštite od rušenja uključene su u odredbe za provođenje ovoga PPU-a u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina.
- 1.4.8.4. Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim objektima**
- Članak 67.**
- (1) Tehnološki procesi u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine i plinovi ili eksplozivne tvari, mogu se obavljati samo u građevinama ili njenim dijelovima koji su izgrađeni sukladno važećim propisima koji uređuju predmetnu problematiku.
- (2) U blizini zatečenih lokacija gdje se proizvode, skladište, prerađuju, prevoze, sakupljaju ili obavljaju druge radnje s opasnim tvarima, ne preporuča se gradnja građevina u kojima boravi veći broj osoba: dječji vrtići, škole, sportske dvorane, trgovački centri, stambene građevine i dr.
- (3) Nove građevine koje se planiraju graditi, a u kojima se pojavljuju opasne tvari, potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (rubni dijelovi poslovnih i gospodarskih zona) te obvezati vlasnike istih na uspostavu sustava za uzbunjivanje i uvezivanje na nadležni županijski centar 112.
- (4) Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju stanovnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, ukoliko ne postoji, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.
- (5) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini ili otvorenom prostoru treba planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila.
- (6) Prilikom svih zahvata u prostoru, te izrade dokumenata prostornog uređenja, obvezno je koristiti odredbe Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe i Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara, odnosno važećih propisa.
- (7) Građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi, moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima.

#### 1.4.8.5. Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u prometu

##### Članak 68.

- (1) Izgradnju objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi (škole, vrtići, sportski objekt, i sl.) uvjetovati u unutrašnjosti naselja, odnosno ne iste graditi u blizini prometnica po kojima se prevoze opasne tvari za lokalne potrebe.
- (2) Planiranje ili rekonstrukciju novih prometnica, a kojima će se omogućiti prijevoz opasnih tvari, potrebno je locirati izvan naseljenog mjesta, a uz postojeće prometnice (kojima je dozvoljen prijevoz opasnih tvari) gradnju novih građevina omogućiti uz minimalnu udaljenost od prometnice.
- (3) Prometnice prilikom rekonstrukcije, ili nove prometnice graditi na način da udovoljavaju sigurnosnim zahtjevima i standardima, i da osiguravaju nesmetan promet svih vrsta vozila.

#### 1.4.8.6. Mjere sklanjanja

##### Članak 69.

- (1) Sklanjanje ljudi osigurava se izgradnjom skloništa osnovne zaštite i dopunske zaštite, a sukladno važećim propisima. Podrumski i drugi podzemni ili djelomično ukopani prostori trebaju se graditi tako da mogu poslužiti kao objekti za sklanjanje (zakloni), a u obiteljskim kućama da se mogu koristiti kao obiteljska skloništa.
- (2) Na području Grada nema skloništa osnovne namjene koje je u funkciji te će se u slučaju potrebe koristiti skloništa dopunske namjene (podrumi i što niže etaže zgrada gdje je potrebno izvršiti brtvljenje prostora za sklanjanje) odnosno prostori koji se mogu uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.
- (3) Do donošenja novog Zakona o civilnoj zaštiti kojim će se detaljnije riješiti problematika zaštite i sklanjanja ljudi i materijalnih dobara u slučaju izgradnje skloništa, Grad Pregrada neće graditi javna skloništa.
- (4) Gradnju rovova i zaklona treba predvidjeti u slučaju neposredne ratne opasnosti u blizini stambenih objekata koji nemaju mogućnost prenamjene podrumskog prostora u dopunsko sklonište.
- (5) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materijala, u razini nižoj od podruma zgrade, niti u poplavnim područjima.

#### 1.4.8.7. Ostale mjere zaštite

##### Članak 70.

- (1) Mjere zaštite od mogućih drugih prirodnih i civilizacijskih nesreće koje su utvrđene u važećoj Procjeni (suše, olujno i orkansko nevrijeme, klizišta koja bi nastala uslijed potresa ili jakih kiša, snježne oborine, poledice, tuče, nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti i dr.), potrebno je provoditi sukladno Planu zaštite i spašavanja, ali i sukladno pojedinim posebnim propisima, posebice vezano uz nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti.
- (2) U mjerama zaštite od suše i smanjenju eventualnih šteta Grad mora planirati povezivanje svih naselja u jedinstveni vodoopskrbni sustav. Postojeće lokalne vodovode i vodospreme potrebno je rekonstruirati i povezati u jedinstveni vodovodni sustav za cijelo područje Grada. Osim korištenja vode iz vodoopskrbnih sustava potrebno je razviti i druge oblike vodoopskrbe kao što su opskrba vodom putem prikupljanja kišnice ili iz lokalnih izvorišta i bunara te je potrebno sagledati mogućnost izgradnje sustava navodnjavanja poljoprivrednih površina. Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranka) nastaviti s praksom izgradnje hidrantske mreže.
- (3) Mjere zaštite od olujnog ili orkanskog nevremena i jakog vjetera te snijega podrazumijevaju obvezu projektiranja i građenja građevina sukladno tehničkim pravilnicima kojima su definirana opterećenja na konstrukciju građevine sukladno području u kojem se grade (podaci o udarima vjetera, podaci o debljini snježnog pokrivača odnosno njegovom opterećenju na konstrukciju). Uz prometnice koje prolaze kroz šumsko područje održavati svijetle pruge bez vegetacije i sastojina kako uslijed olujnog i orkanskog nevremena ne bi došlo do ugrožavanja prometa i njegovih sudionika. Kod planiranja i gradnje prometnica valja voditi računa o vjetru i pojavi ekstremnih

zračnih turbulencija. Na prometnicama tj. na mjestima gdje vjetar ima jače olujne udare trebaju se postavljati posebni zaštitni sistemi, tzv. vjetrobrani i posebni znakovi upozorenja.

(4) Sezona obrane od tuče traje od 1. svibnja do 30. rujna kada tuča može prouzročiti velike štete na poljoprivrednim kulturama i ostaloj imovini. Na području RH, operativna obrana provodi se pomoću raketa, a od 1994. i prizemnim generatorima na osam radarskih centara. U područjima gdje je pojavnost tuče češća planirati zaštitne mreže za trajne nasade i staklenike, odnosno izbjegavati izgradnju na tuču osjetljive strukture.

(5) U svrhu efikasne zaštite od poledica preventivne mjere provodi odgovarajuća služba koja u svojoj redovnoj djelatnosti vodi računa o sigurnosti prometne infrastrukture, poduzima potrebne aktivnosti i u pripravnosti ima operativne snage i materijalne resurse. Osim navedenog, predlaže se povećati broj ugibališta na jednosmjernim lokalnim i nerazvrstanim prometnicama pobrda, te odrediti mjesta za privremeno deponiranje očišćenog snijega s tih prometnica.

(6) U svrhu efikasne zaštite od epidemija potrebno je izgradnju životinjskih farmi planirati na povećanoj udaljenosti od naseljenih mjesta i vodotoka, ostaviti razmake između farmi koji omogućavaju stvaranje dezinfekcijskih barijera – koridora, eventualna odlagališta otpada planirati na većoj udaljenosti od naseljenih mjesta kao i od podzemnih vodotoka na području Grada, te na mjestima gdje bi na najmanji mogući način onečišćavala okoliš. Izraditi kartografski prikaz mogućih izvora ugroze (odlagališta otpada, i divlja odlagališta otpada, kanalizacijski sustav, otpadne vode itd.) te statistički pregled područja koja bi mogla biti pogođena epidemiološkim i sanitarnim ugrozama.

(7) Mjere zaštite od nesreća na odlagalištima otpada podrazumijevaju izradu kartografskih prikaza uređenih i „divljih“ odlagališta otpada, te u planovima prostornog uređenja gradova i općina, osobito onima s intenzivnijom poljoprivredom, predviđanje odlagališta biljnog otpada s mogućnošću kompostiranja, čime bi se smanjio potencijal razmnožavanja glodavaca i širenja zaraza

(8) Osigurati mjere kojima se omogućuje opskrba vodom i energijom za vrijeme otklanjanja posljedica nastalih prirodnom ili tehničko-tehnološkom nesrećom na način da se: izvrši stručna ekspertiza kojom bi se utvrdila mogućnost i način opskrbe vodom i energijom, kartografski prikaže razmještaj vodoopskrbnih objekata za izvanredne situacije te razmještaj pokretnih elektroenergetskih uređaja.

(9) Osigurati mjere koje će omogućiti učinkovito provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija, sklanjanje i zbrinjavanje) na način da se: kartografski prikaže mreža skloništa po vrstama i kapacitetu, te područje naselja koje gravitira pojedinom skloništu; kartografski prikažu lokacije smještaja sirena za uzbunjivanje, te navedu drugi načini obavješćivanja i uzbunjivanja stanovništva; kartografski prikažu sabirni punktovi za evakuaciju, putovi evakuacije, te lokacije smještaja evakuiranih (čvrsti objekti ili kamp naselja).

#### 1.4.8.8. Zaštita od rušenja

##### Članak 71.

(1) Mjere zaštite od rušenja uključene su u odredbe za provođenje ovoga PPU-a u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina.

(2) Međusobni razmak građevina prilagoditi zoni urušavanja zgrada sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

(3) Prometnice i kontaktna izgradnja trebaju biti tako planirane da u slučaju urušavanja uvijek postoji mogućnost propusnosti interventnih vozila.

(4) Kod projektiranja većih raskrižja i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

(5) Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, mora se pri projektiranju propisati obveza analize otpornosti građevina na rušenje uslijed potresa i predvidjeti odgovarajuću sanaciju i mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

#### 1.4.8.9. Zaštita od požara

## Članak 72.

(1) Zaštita od požara treba se provoditi u skladu s Planom zaštite od požara koji mora biti izrađen temeljem Procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Grada Pregrade i sljedećim mjerama:

- Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama.
- Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti minimalno 3,0 m. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna sigurnosna udaljenost određuje se proračunom. Ukoliko nije moguće postići sigurnosnu udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. važećeg Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
  1. ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara
  2. ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod krova krovšta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
- Prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.
- Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara i pravilima struke.
- Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima projektira se na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok pristupa se promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.
- Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse u skladu s odredbama propisa o uvjetima za vatrogasne pristupe.
- Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
- Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

## Članak 73.

(1) Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način moraju biti međusobno odvojene protupožarnim zidom.

(2) Sve građevine moraju biti izgrađene od čvrstog građevnog materijala koji je vatrootporan, uz poštivanje svih pozitivnih propisa i standarda.

(3) Ako se koristi drvena građa (pomoćne i građevine poljoprivredne namjene) tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

## 1.4.9. Postupanje s otpadom

#### Članak 74.

- (1) Na području Grada, planirana je gradnja građevina za gospodarenje otpadom unutar zone gospodarske namjene K3 (komunalno-servisne zone) i (I, K). Unutar zone K3 smješteno je reciklažno dvorište.
- (2) Kompostane je moguće graditi u sklopu poljoprivrednog gospodarstva, kao zatvorene ili otvorene kompostane, s obradom biorazgradivog otpada iz vlastitog poljoprivrednog gospodarstva i prikupljanjem / dovozom biorazgradivog otpada drugih subjekata.
- (3) Mjerama poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. U cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada, poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

#### Članak 75.

- (1) Mjere gospodarenja s otpadom su:

- izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada
- organizirati odvojeno skupljanje otpada u svrhu gospodarenja iskoristivim otpadnim tvarima (papir, staklo, metal, plastika i dr.)
- organizirati odvojeno skupljanje opasnog otpada
- organizirati odvojeno skupljanje biootpada na mjestu nastanka i kroz izravnu predaju otpada obrađivaču
- gospodarenje neopasnim i opasnim proizvodnim otpadom pravne osobe dužne su obavljati sukladno posebnim propisima
- prostore onečišćene otpadom i nekontrolirana odlagališta potrebno je potpuno sanirati i zatvoriti.

- (2) Postava zelenih otoka određuje se gradskom odlukom ili Planom gospodarenja otpadom.

#### Članak 76.

- (1) Na građevnim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnog pogleda s ulice.
- (2) Kod višestambenih, poslovnih i višestambeno-poslovnih građevina mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu građevine. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan građevine, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, po mogućnosti mora biti na građevnoj čestici i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno i vizualno zaklonjeno mjesto.

### 1.4.10. Rekonstrukcija građevina čija ja namjena protivna planiranoj

#### Članak 77.

- (1) Dopuštena je rekonstrukcija postojećih zakonito izgrađenih građevina zbog poboljšanja uvjeta života i rada, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom.
- (2) Dopuštena je rekonstrukcija postojećih zakonito izgrađenih građevina u smislu poboljšanja uvjeta života i rada u područjima za koja je planirano donošenje planova užih prostornih cjelina.
- (3) Moguća je rekonstrukcija postojećih zakonito izgrađenih građevina zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada u okviru zona zaštite, a uz suglasnost/mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela.

## Članak 78.

(1) Neophodnim opsegom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada za stambene i stambeno-poslovne građevine smatra se: obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova građevine u postojećim gabaritima, priključak na uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija instalacija, dogradnja potrebnih prostorija uz postojeće stambene građevine u najvećoj površini od 15 m<sup>2</sup>, dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 100 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine i da se ne poveća broj stanova, adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor sa mogućnošću dozvoljenog nadozida, zamjena krovista, ili postava kosog krovista na ravne krovove, sanacija postojećih ogradnih i potpornih zidova.

(2) Neophodnim opsegom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada za građevine druge namjene smatra se: obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovista, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine, odnosno do 5% ukupne građevinske bruto površine za veće građevine, prenamjena i funkcionalna preinaka građevine pod uvjetom da nova namjena ne pogoršava stanje okoliša, dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija ovisno o promjeni tehničkih rješenja, priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture.

(3) Nije dopuštena rekonstrukcija građevina koje svojim postojanjem ili uporabom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

(4) Rekonstrukcijom se smatra i rekonstrukcija javnih prometnih površina, te rekonstrukcija građevina i uređaja infrastrukture na javnim prometnim površinama.

## 1.4.11. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

## Članak 79.

(1) Primjena posebnih mjera obuhvaća aktivnosti koje prate i pospješuju realizaciju ovog Plana, a obuhvaćaju:

- pošumljavanje zemljišta na dijelovima klizišta i geološki nestabilnih područja u svojstvu zaštitnih šuma, izradu prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU)
- izradu studijske i analitičke dokumentacije radi definiranja ciljeva i prostornih potreba u okviru glavnih razvojnih sektora (turizam, malo poduzetništvo i sl.), te utvrđivanja područja razvitka u segmentu prometne i komunalne infrastrukture
- izradu dokumentacije praćenja stanja u prostoru radi organizacije daljnje realizacije ovog Plana
- te definiranja lokacija, razine i načina financiranja budućeg uređenja građevinskog zemljišta.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

## 2.1. Prometni sustav

## 2.1.1. Cestovni promet

## Članak 80.

(1) Ceste se prema Pravilniku o prostornim planovima, dijele na ceste državnog, područnog (regionalnog) i lokalnog značaja. U tom smislu se ceste koje su određene prema Odluci o razvrstavanju javnih cesta definiraju kao:

- ceste državnog značaja su sve državne ceste unutar obuhvata Plana;
- ceste područnog (regionalnog) značaja su sve županijske i lokalne ceste unutar obuhvata Plana;
- ceste lokalnog značaja su sve ostale nerazvrstane ceste na području obuhvata Plana.

(2) Detaljno određivanje trasa prometnica i druge infrastrukture, koja je određena ovim Planom, utvrđuje se detaljnijom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.



- (3) U zaštitnom pojasu javnih cesta izvan građevinskog područja, kao i u građevinskom području naselja, mogu se graditi građevine za pružanje usluga sudionicima u prometu:
- postaje za opskrbu gorivom motornih vozila,
  - praonice vozila i servisi vozila,
  - ugostiteljski sadržaji i moteli u funkcionalnoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka,
  - na javnim cestama i ulicama po kojima se odvija javni prijevoz putnika mogu se graditi autobusna stajališta s nadstrešnicama za putnike.
- (4) Navedene građevine uz sve javne ceste moraju imati osiguranu površinu za promet u mirovanju, parkirališta unutar vlastite građevne čestice. Izgradnja i korištenje pratećih uslužnih građevina nabrojenih u stavku 1. ovog članka ne smije ugroziti sigurnost prometa na cesti, niti sniziti razinu usluge i kapacitet ceste.
- (5) Postaje za opskrbu motornih vozila gorivom, mogu se graditi i u zonama mješovite, gospodarske namjene (I, K) te na površinama infrastrukturnih sustava (IS).
- (6) Postojeće i planirane postaje za opskrbu gorivom s pratećim sadržajima, mogu se rekonstruirati, odnosno graditi tako da se osigura:
- sigurnost svih sudionika u prometu;
  - uređenje najmanje 20% građevne čestice kao cjelovite hortikulturne površine, uz oblikovanje pojasa zaštitnog zelenila prema susjednim građevnim česticama
- (7) Postava reklama/panoa uz ceste, izvan područja koje je regulirano posebnim propisima (zemljišni pojas i zaštitni pojas javne ceste), moguće je na način da se ne ometa promet i vidno polje vozača. Najveća površina takvih panoa može iznositi 12 m<sup>2</sup>, visina 5 m, te ne smiju biti postavljeni na manjem razmaku od 150 m.
- (8) Ako bi se takve reklame postavljale u blizini naselja, ili na vrijednim i eksponiranim lokacijama potrebno je zatražiti posebne uvjete službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine, radi zaštite vrijednih vizura.
- (9) U slučaju potrebe za izgradnju građevina i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, potrebno je prethodno zatražiti uvjete/ suglasnost nadležne službe, a u ovisnosti o kategoriji javne ceste.
- (10) Zaštitni koridor za planiranu cestu državnog značaja osigurava iznosi 150 m, a za planiranu županijsku cestu 50,0 m.
- (11) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja koridor planirane prometnice se određuje aktom za građenje ili prostornim planom užeg područja te može biti i manji od vrijednosti navedenih u gornjoj tablici.
- (12) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja mora se osigurati razdvajanje pješaka od kolnika izgradnjom nogostupa ili trajnim oznakama i postavljanjem zaštitnih ograda na kolniku.
- (13) Najmanja širina nogostupa iznosi 0,80 m uz zaštitni zeleni pojas min širine 0,75 m.
- (14) Zaštitni pojas zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu sa zakonskim propisima.
- (15) U cestovnom zemljištu se ne dozvoljava saditi stabla, živicu (živu ogradu) i drugo raslinje te postavljati razne predmete, naprave ili kante za otpad, graditi skloništa za iste kante, brojila i priključne ormariće za struju, plin i sl.
- (16) U zaštitnom pojasu ceste tj. u pojasu između međe cestovnog zemljišta i građevine ne smiju se saditi stabla, živica i drugo raslinje te postavljati razni predmeti, naprave ili kante za otpad, graditi skloništa za iste kante, brojila i priključne ormariće za struju, plin i sl. na način na koji bi se onemogućila preglednost pri uključivanju u promet na glavnu cestu na križanjima, na spojevima s nerazvrstanim cestama i na spojevima privatnih cestovnih prilaza i priključaka na županijsku ili lokalnu cestu.

(17) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde / regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje (samo iznimno i manje zbog postojećih zgrada):

- za državnu cestu - 10,0 m
- za županijsku cestu - 9,0 m
- za lokalnu cestu - 6,0 m
- za nerazvrstanu cestu (ostale ulice, pristupni putovi) - 3,5 m.

(18) Ako su županijska ili lokalna cesta ujedno i ulice u kojima je formiran ulični pravac, legalne zgrade unutar zaštitnog pojasa ceste mogu se zadržati na tom uličnom građevinskom pravcu.

(19) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra, a u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 150 m na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup manje od 3,0 m. U izgrađenim dijelovima naselja na potezima gdje postoje regulacijske i građevinske linije, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema stvarnim uvjetima i mogućnostima, a prema odobrenju tijela nadležnih za pojedine kategorije prometnice.

(20) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takva da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe i jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,6 m (iznimno do 0,8 m zbog postojeće izgradnje).

(21) Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda te podizanje nasada, koji bi sprječavali proširenje uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(22) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

- u jednosmjernim ulicama;
- u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

(23) Jednosmjerne nerazvrstane ceste u rijetko izgrađenim dijelovima naselja mogu se koristiti za dvosmjerni promet, ako imaju planirana ugibališta za mimoilaženje vozila:

- na preglednom dijelu ulice na razmaku ne većem od 150,0 m
- u slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 150 m na preglednom, odnosno 50,0 metara na nepreglednom dijelu.

(24) Priključke građevina i površina na nerazvrstane ceste treba projektirati i izvoditi na način kako je to propisano za javne ceste, do donošenja posebnih propisa. Sve nerazvrstane ceste trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera, tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

(25) Građevnoj čestici mora se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine, najmanje širine 3,0 m, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50,0 m, odnosno 150 m s ugrađenim ugibalištima na sredini duljine kolno-pješačkog pristupa.

(26) Prilaz sa građevnih čestica na državnu ili županijsku cestu na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja mora biti izveden preko zajedničke sabirne ceste, a sve u skladu s posebnim uvjetima gradnje nadležne uprave za ceste.

(27) Najmanja širina kolnika u građevinskim područjima Grada:

- za jednosmjerni automobilski promet iznosi 4,0 m, (iznimno 3,5 m),
- za dvosmjerni promet iznosi 6,0 m, (iznimno 5,0 m),
- u izgrađenim dijelovima naselja širina kolnika planira se prema mogućnostima,
- u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine 3,5 m.

(28) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje iz prethodnog stavka ovoga članka, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice s time da treba omogućiti na udaljenostima od 50,0 m mogućnost mimoilaženja postavom ugibališta.

(29) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevinskih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeke i nasipa).

#### Članak 81.

(1) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine potrebno je osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti kod već izgrađenih građevina, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Parkiralište se može nalaziti i na susjednoj čestici ili čestici u neposrednoj blizini, a moguće je predvidjeti osigurana mjesta na javnim ili privatnim parkirnim površinama ili garažama, uz suglasnost vlasnika istih.

(3) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

(4) Na vlastitoj građevnoj čestici obiteljske građevine obvezno treba osigurati jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu izuzev na česticama većih nagiba gdje to nije moguće ostvariti i u tom slučaju se primjenjuje stavak 2. ovog članka.

(5) Za građevine stambene namjene broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje se na način da se određuju 2 parkirališna i/ili garažna mjesta na jednu stambenu jedinicu.

(6) Za građevine drugih namjena broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje se u odnosu na 1000 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine prema sljedećim kriterijima:

- Industrija i zanatstvo / 6 - 10 GPM
- Škole, vrtići / 5 GPM
- Uredi / 10 GPM
- Kulturni, vjerski i društveni sadržaj / 40 GPM
- Športska igrališta i dvorane / 20 GPM

(7) Moguć je izračun broja potrebnih parkirališta i na osnovu broja zaposlenih u jednoj smjeni i to 1 parkirališno/garažno mjesto po zaposlenom u smjeni.

(8) Ako se broj parkirališnih ili garažnih mjesta ne može odrediti prema navedenim normativima tada se primjenjuju sljedeći normativi - po jedno parkirališno mjesto za:

- sobe, apartmane, pansioni, hotele, motele i sl. 1 PGM na dva ležaja ili 1 smještajnu jedinicu,
- dvorane za javne skupove (kina, kazališta i sl.) 1 PGM na 10 sjedala,
- športske dvorane 1 PGM na 10 sjedala,
- ugostiteljstvo 1 PGM na 4 stajaća ili sjedeća mjesta,
- škole i predškolske ustanove 1 PGM na razred ili grupu djece / 3 zaposlena,
- zdravstvene i socijalne ustanove 1 PGM na 3 kreveta ili 3 zaposlena u smjeni,
- vjerske građevine 1 PGM na 20 sjedećih mjesta.

(9) Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene građevina, na njihovoj čestici potrebno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredbi za pojedine namjene.

(10) U slučaju da se unutar građevine predviđa neki proizvodni, poslovni, ugostiteljsko-turistički ili sličan sadržaj koji zahtijeva dostavu, obavezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnog vozila na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava) ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište, odnosno parkirališna mjesta dostavnih vozila osigurati prema stavku 2. ovog članka odnosno prema Odluci o uređenju prometa.

#### Članak 82.

(1) Javna i privatna parkirališta (samostalna) mogu se graditi unutar svih zona (osim u zoni S), a grade se prema navedenim uvjetima:

- Koeficijent izgrađenosti (kig) = 1, uključivo manipulativne prostore i zelene površine;
- Parkirališta se mogu uređivati na ravnim krovovima građevina ako za to postoje uvjeti;

- Na javnim parkiralištima za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga;
- Na svakih 50 parkirališnih mjesta potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto za autobus, izuzev zona turističke djelatnosti gdje je potrebno osigurati zaseban dio parkirališta za veći broj autobusa;
- Na svakih dužnih 5 parkirnih mjesta te na početak i kraj svakog parkirnog reda, potrebno je postaviti građevinski otok za postavu vertikalne prometne opreme i signalizacije, rasvjete, sadnju drveća i ostalog raslinja, fotonaponskih solarnih panela te druge parkirališne opreme.

(2) Unutar naselja Pregrada moguća je izgradnja podzemnih garaža, javnih / privatnih, samostalnih ili u sklopu višestambene građevine, građevine društvene namjene i građevina drugih namjena sukladno potrebama (osim stambenih građevina).

(3) Izvan naselja Pregrada moguća je izgradnja podzemnih garaža unutar zone (D), zone (K1) i zone (KS2) prema uvjetima da je 1000 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine potrebno osigurati sljedeći broj parkirališnih mjesta (PM), odnosno garažnih mjesta:

- za trgovine - 20 PM
- za urede - 10 PM
- za hotele - 25 PM
- za ugostiteljske sadržaje - 40 PM ili za 8 sjedećih mjesta 2 PM
- za ostale građevine za rad - 20 PM
- za zdravstvene sadržaje - 15 PM

(4) Iznimno, broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednim česticama ili javnom parkiralištu. Garažiranje i parkiranje moguće je u podzemnim garažama ispod građevine.

(5) Garaže za više korisnika (samostalne) su poslovne građevine koje imaju najmanje 70% GBP namijenjene parkiranju. Mogu biti podzemne, djelomično ukopane ili nadzemne, na zasebnim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica drugih namjena.

(6) Garaže za više korisnika grade se prema navedenim uvjetima:

- Građevina se može graditi kao samostojeća ili u sklopu građevina druge namjene (poslovne, javne i društvene i drugo);
- Visina građevine je P+1, odnosno najviša visina vijenca iznosi 7 m, podzemne etaže nisu ograničene;
- Koeficijent izgrađenosti za samostojeću građevinu iznosi najviše (kig) = 0,5
- Udaljenost od susjednih građevina mora biti veća ili jednaka visini građevine garaže, ali ne manja od 5 m;
- Ako se garaža gradi kao podzemna, ispod trgova i drugih javnih površina, nadzemni dijelovi (natkriveni pješački ulazi i izlazi, natkrivene ulazne i izlazne kolne rampe, postrojenja dizala i slično) mogu imati visinu najviše 6 m;
- Ravni krov garaže može se koristiti kao parkiralište, može biti zeleni krov, terasa sa mogućnošću drugih sadržaja (ugostiteljstvo, igralište i slično), kosi krov može biti otvoren nad zadnjom etažom, a kod izvedbe na zadnjoj stropnoj ploči ne može se koristiti potkrovlje.

#### Članak 83.

(1) U sklopu površine za autobusni kolodvor uređuju se i grade površine za prihvat autobusa, parkiranje osobnih vozila, a mogu se izvoditi i ostali zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, a prema pravilima provedbe.

#### Članak 84.

(1) Biciklističke staze unutar obuhvata Plana mogu se graditi i uređivati odvojeno od ulica – kao zasebna staza u pejzažnoj namjeni i uz potoke, kao zasebna površina unutar profila ulice ili kao dio kolnika ili pješačke staze obilježen prometnom signalizacijom.

(2) Najmanja širina biciklističke staze iznosi 1 m, a ako je staza smještena neposredno uz kolnik, dodaje se zaštitna širina od 0,75 m. Najmanja širina biciklističke staze za dvosmjernu vožnju iznosi 2,0 m.

(3) Najmanja širina izdvojene pješačke staze iznosi 2,5 m.

### 2.1.2. Željeznički promet

#### Članak 85.

(1) Na području obuhvata Plana nema infrastrukture željezničkog prometa.

### 2.1.3. Pomorski promet

#### Članak 86.

(1) Na području obuhvata Plana nema infrastrukture pomorskog prometa.

### 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

#### Članak 87.

(1) Na području obuhvata Plana nema infrastrukture prometa na unutarnjim vodama.

### 2.1.5. Zračni promet

#### Članak 88.

(1) Na području obuhvata Plana nema infrastrukture zračnog prometa.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

#### Članak 89.

(1) Koridori nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih infrastrukturnih (EKI) vodova određeni su te se dalje projektiraju primjenjujući sljedeća načela:

- za gradove i naselja gradskog obilježja - podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
- za ostala naselja - podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica vodeći računa o pravu vlasništva.

(2) Postojeće EK kapacitete treba izmjestiti u novoizgrađenu EK infrastrukturu, privode KK planirati za sve građevne čestice na području obuhvata ovog Plana.

(3) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova predviđa se dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

#### Članak 90.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat), i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(2) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima vodeći računa o mogućnosti pokrivanja predmetnog područja radijskim

signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara, gdje god je to moguće.

(3) Bazna stanica pokretnih mreža / samostojeći antenski stup u pravilu se smještava na zasebnoj građevnoj čestici s osiguranim kolnim pristupom, izvan građevinskih područja naselja.

(4) Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) označene u kartografskom prikazu kružnicama promjera 500, 750, 1000 m i 1500 m, označuju područja unutar kojih je moguća postava jednog antenskog stupa, a položaj aktivne lokacije predstavlja EKI zonu radijusa 100 m.

(5) Unutar pojedine predviđene zone uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

(6) Iznimno, ukoliko akt za provedbu prostornog plana ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja nekoliko nižih stupova koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.

(7) Ako je unutar planirane zone (bez obzira na promjer) već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, moguće je planirati izgradnju i novog antenskog stupa za ostale operatore/operatora, a prema uvjetima ovoga članka.

(8) Smještaj stupova potrebno je planirati izvan zaštitnog pojasa državnih cesta kao i izvan koridora planiranih cesta državnog značenja. Gradnja stupa i zahvati nužni za rad, unutar ili u neposrednoj blizini koridora infrastrukturnih sustava (prometni, energetski, komunalni), moguća je uz posebne uvjete institucija, tijela i poduzeća nadležnih za navedene koridore.

(9) Gradnja samostojećeg antenskog stupa nije moguća u zaplavnim područjima planiranih retencijskih i akumulacijskih vodnih građevina, a za radnje u propisanom pojasu od vodotoka i od kanala, potrebno je ishoditi vodopravne uvjete.

(10) Izgradnju samostojećih stupova treba planirati izvan područja zaštićenih prirodnih vrijednosti, a posebno ako zaštićeno područje obuhvaća malu površinu. Ako je potrebna izgradnja stupa u tim područjima, isti se trebaju planirati rubno te izbjegavati biološke i krajobrazno vrijedne lokacije. Građevine za smještaj opreme potrebno je oblikovati u skladu s obilježjima tradicijske arhitekture okolnog prostora, a pristupne putove do stupa ne asfaltirati. Na području zaštićenih prirodnih vrijednosti i ekološke mreže, potrebno je, sukladno Zakonu o zaštiti prirode ocijeniti prihvatljivost postavljanja samostojećeg antenskog stupa za ekološku mrežu odnosno za ciljeve očuvanja zaštićenog područja. Gradnja stupa u blizini sakralnih građevina te drugih spomenika kulturne baštine na istaknutim lokacijama, moguća je na udaljenosti od najmanje 150 m od navedenih građevina. U postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana za gradnju unutar zaštićenih područja potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnih tijela za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu prirode.

(11) Gradnja samostojećeg antenskog stupa moguća je u šumi ili na šumskom zemljištu samo ako to zbog tehničkih ili ekonomskih uvjeta nije moguće planirati izvan šume, odnosno šumskog zemljišta.

(12) Čestica na kojoj se predviđa postavljanje bazne stanice / antenskog stupa treba imati pristup na javnu prometnu površinu, a prostor oko stupa i građevine za smještaj opreme treba biti očišćen i pošljunčan u širini 3 m ako je osiguran vatrogasni pristup, odnosno širine 5 m kada nije osiguran vatrogasni pristup. Potrebno je osigurati podlogu te odvodnju oborinskih voda radi sprječavanja odnošenja šljunka na susjedno zemljište.

(13) Izuzetno, bazna stanica se može smjestiti i unutar građevinskih područja ukoliko se dokaže da drugačije nije moguće ostvariti pokrivenost područja signalom. U tom slučaju potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- U cilju zaštite zdravlja ljudi ne smiju se prekoračivati temeljna ograničenja i granične razine propisane posebnim propisom u pogledu zaštite od elektromagnetskih polja.
- Bazne postaje ne mogu se postavljati na lokacijama koje bi narušile sliku naselja s prilaznih komunikacija i u osnovnim vizurama.
- Unutar predjela zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti bazne postaje i antenski prihvatili mogu se postavljati obvezno uz suglasnost Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu prirode ili Upravnog tijela županije nadležnog za poslove zaštite prirode, ovisno o kategoriji zaštite.

- U slučaju izgradnje novog antenskog stupa u prostoru koji nije pokriven radiodifuznom uslugom drugih operatera pomoću legalno postavljenih antenskih stupova novi stup mora imati tehničke karakteristike za prihvati više korisnika sukladno tipskim projektima Hrvatske agencije za telekomunikacije.

- Ako u blizini planirane lokacije već postoji izgrađen krovni ili samostojeći stup drugog operatera koji zadovoljava tehničke uvjete za postavu dodatne opreme izgradnja novog stupa nije dozvoljena.

(14) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete gradnje.

(15) Antenski prihvat, koji se postavlja na postojeće građevine, ne planiraju se u dokumentima prostornog uređenja.

## 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

### Članak 91.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoji infrastruktura sustava veza, odašiljača i radara.

## 2.3. Energetski sustav

### 2.3.1. Nafta i plin

#### Članak 92.

(1) Postavljanje cjevovoda za transport kao i izvođenje potrebnih plinskih podstanica i granskih ograna unutar i izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom vršit će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležnih tijela za transport plina i plinoopskrbu

### 2.3.2. Elektroenergetika

#### Članak 93.

(1) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske elektroprivrede. Širine zaštitnih koridora moraju biti u skladu sa zakonom i propisima.

(2) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

(3) U koridoru posebnog režima dalekovoda odnosno u prostoru kojeg zauzimaju vodiči dalekovoda (prostor između horizontalne projekcije vanjskih vodiča) ne mogu se graditi nadzemne građevine, ali uz posebne uvjete dopuštena je gradnja kada se isti presijeca razizemnim ili podzemnim infrastrukturnim građevinama (prometnice, plinovodi, vodovodi, telekomunikacije, odvodnja) samo temeljem pribavljenih posebnih uvjeta građenja kojima se određuje udaljenost pasivnih (konstruktivnih) i aktivnih dijelova (pod naponom) dalekovoda i građevina koji se namjeravaju graditi u njegovoj okolini.

(4) Zaštitni koridor dalekovoda određen je površinom i zračnim prostorom pored, ispod i iznad prijenosnog elektroenergetske građevine koji je nužan za prostorno planiranje, lokacijsko utvrđenje, izgradnju, pogon i održavanje dalekovoda. U blizini prijenosne građevine, djelomično u zaštićenom koridoru ili na njegovim granicama, ostali sudionici u prostoru smiju graditi i koristiti građevine određene namjene i obavljati određene djelatnosti samo prema posebnim propisima koje određuje operator prijenosne mreže.

(5) Zaštitni koridori za visokonaponske nadzemne vodove iznose:

- za napon 110 kV (20+20 m) - 40 m.

(6) Zaštitni koridori za srednjenaponske nadzemne vodove iznose:

- za napon 35 kV (10+10 m) - 20 m

- za napon 10(20) kV (8+8 m) - 16 m

- građevine trebaju biti odmaknute od najbližeg dijela stupa (temelji i sl.) nadzemnog voda 35 kV napona 5 m, nadzemnog voda 10 (20) kV napona 2 m
  - građevine visokogradnje trebaju biti odmaknute od najbližeg vodiča nadzemnog voda 6 m.
- (7) Zaštitni koridori za niskonaponske nadzemne vodove iznosi:
- za napon 0,4 kV (2,5+2,5 m) - 5 m
  - građevine trebaju biti odmaknute od najbližeg dijela stupa (temelji i sl.) nadzemnog voda 0,4 kV napona 1 m, te građevine visokogradnje od najbližeg vodiča nadzemnog voda 2 m.
- (8) Širina zaštitnog koridora podzemnog srednjonaponskog kabela iznosi :
- za napon 35 kV - 5 m
  - za napon 10 (20) kV - 4 m
- (9) Širina zaštitnog koridora podzemnog niskonaponskog kabela iznosi :
- za napon 0,4 kV - 2 m.
- (10) Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.
- (11) Zaštitni koridori za transformatorske stanice (TS) 10/0,4 kV i 20/0,4 kV iznose:
- za kabelske TS - parcela optimalne površine za smještaj samostojeće građevine transformatorske stanice, sukladno geodetskoj situaciji pojedine lokacije, s kamionskim pristupom na javni put.
  - za stupne TS - parcela optimalne površine za smještaj stupne transformatorske stanice, sukladno geodetskoj situaciji pojedine lokacije, s kamionskim pristupom na javni put.
- (12) U javnoj neprometnoj površini svake prometnice treba osigurati koridor minimalne širine 1 m sa svake strane za buduće elektroenergetske vodove.
- (13) Za elektroopskrbu planiranih građevina na području Grada Pregrade omogućuje se izgradnja novih 20 kV, 10 kV i 0,4 kV vodova prema rješenjima HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., kao i izgradnja novih transformatorskih stanica 10/0,4 kV i 20/0,4 kV sa stalnim neometanim kamionskim pristupom na javnu površinu na pogodnim lokacijama, te omogućuje prolaz 20 kV, 10 kV i 0,4 kV vodova od lokacije transformatorske stanice 10/0,4 kV i 20/0,4 kV do potrošača.
- (14) Građenje u zaštitnom koridoru elektroenergetskih vodova moguće je uz posebne uvjete i tehničko rješenje izrađeno od strane nadležnog elektroprivrednog poduzeća.
- (15) Tijelo koje vodi upravni postupak izdavanja dozvola za zahvat u prostoru (provođenje dokumenata prostornog uređenja) i dozvola za gradnju građevina u zaštitnom koridoru dalekovoda ili prostoru u okruženju transformatorske stanice dužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog poduzeća / tvrtke (Hrvatski operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava) u čijoj se nadležnosti nalazi postojeći ili planirani dalekovod/kabel ili transformatorska stanica.
- (16) Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete na javnim površinama naselja, jačine i rasporeda ovisno o sadržajima pojedinih lokacija odnosno zona. Instalacije javne rasvjete u pravilu se izvode postojećim, odnosno planiranim nogostupom uz prometnice.

## 2.4. Vodnogospodarski sustav

### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

#### Članak 94.

- (1) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog tijela za vodoopskrbu.
- (2) Za potrebe izgradnje svih vrsta građevina za javnu vodoopskrbu, trase, koridori i površine predviđene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe projektnim i tehničkim rješenjima, uvjetima terena te imovinsko-pravnim odnosima.



(3) Postojeći lokalni izvori (bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: sabirne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

(4) Na području obuhvata PPUG-a Pregrada (sjeverni dio područja) nalazi se izvorište Pregrada za koje je donesena Odluka o zaštiti izvorišta Pregrada – bunari B.1 i B.2. Mjere sanitarne zaštite izvorišta pitke vode provode se temeljem važećeg Pravilnika o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta, Odlukom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta te drugim zakonskim propisima i uredbama.

(5) Iznimno se mogu dopustiti određeni zahvati u prostoru odnosno određene djelatnosti u zonama sanitarne zaštite:

- ako se provedu detaljni vodoistražni radovi kojima se ispituje utjecaj užega prostora zone sanitarne zaštite u kojem se namjerava izvesti zahvat u prostoru odnosno obavljati određena djelatnost (mikrozona) na vodonosnik;
- ako se na temelju detaljnih vodoistražnih radova izradi poseban elaborat koji ima za svrhu dokazati okolnosti iz ovoga članka (elaborat mikrozoniranja);
- ako se elaboratom mikrozoniranja predvide odgovarajuće mjere zaštite vodonosnika u mikrozonu.

(6) Opskrba vodom na teritoriju Grada Pregrade bazira se na vodi iz vodoopskrbnog sustava Vodoopskrbe i odvodnje Grada Pregrade (VIOP d.o.o.).

(7) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, obavezno je priključenje svih vrsta građevina na sustav vodoopskrbe.

(8) Za proizvodne djelatnosti koje za tehnološke potrebe ne trebaju vodu kvalitete vode za piće, a istovremeno su veliki potrošači vode, treba izgraditi vlastite vodoopskrbne sustave.

(9) Ako postoji izgrađena mreža, a potrebe za vodom pojedine građevine su veće, mora se izvršiti rekonstrukcija mreže kako se ne bi poremetilo snabdijevanje postojećih potrošača.

(10) Ako je ekonomski isplativo i postoji mogućnost legalizacije lokalnih vodovoda potrebno je sanirati i legalizirati one koji nisu legalni te osigurati zadovoljavajuću kvalitetu vode glede higijensko – tehničkih propisa.

(11) Razvodna mreža, gdje god je moguće, treba biti prstenasta. Granati sustav može se primijeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sustava iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

(12) Cjevovode vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas i javne površine, a gdje to nije moguće u pješačke nogostupe. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od dubine granice smrzavanja tla.

(13) Prilikom gradnje vodoopskrbnog sustava mora se na adekvatan način riješiti i zbrinjavanje otpadnih voda sukladno propisanoj kategoriji uređenosti zemljišta definiranih Planom kako bi se istovremenom izgradnjom sustavi doveli u ravnotežu.

(14) U urbanim naseljima uz javne prometnice obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata sukladno važećem pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(15) Ako se radovi izvode u podzemnoj vodi, dokumentacija treba predvidjeti mjere zaštite istih od onečišćenja te upotrebu materijala koji ne utječe na kakvoću podzemne vode, a treba također sadržavati projektno rješenje zaštite predmetnih građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda.

#### Članak 95.

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl. Od gnojišta trebaju biti udaljeni najmanje 20,0 m.

(2) Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 0,5 m iznad površine terena te 0,2 m ispod najnižeg vodostaja podzemne vode. U područjima u kojima postoji opasnost od poplava, gornji rub bunara mora biti najmanje 0,2 m iznad najviše izmjerene razine poplavne vode i treba biti

nepropusno izveden. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Može biti natkriven i oblikovno izveden prema tradicijskim elementima.

## 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

### Članak 96.

(1) Planom se predviđa izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda primarnog i sekundarnog cjevovoda za priključivanje zona predviđenih ovim Planom kao razdjelni sustav odvodnje osim na onim područjima s jačim urbanim karakterom gdje to nije moguće.

(2) Kako je predviđena realizacija razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda, potrebno je omogućiti da se čiste oborinske vode u što većoj mjeri usmjere izvan kanalizacijske mreže kako ne bi došlo do preopterećenja cjevovoda i pročištača otpadnih voda. U tu svrhu potrebno je projektirati preljevne građevine, kako na novoj mreži tako i na već izgrađenoj.

(3) Za održavanje sustava javne odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta, a zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom, preporuča se vođenje cjevovoda sustava odvodnje u javnom cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

(4) Za održavanje sustava javne odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta, a zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom, preporuča se vođenje cjevovoda sustava odvodnje u javnom cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

(5) Ako se na dijelovima obuhvata Plana otpadne vode ne ispuštaju u sustav javne odvodnje potrebno je sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda za predmetno područje predvidjeti ispuštanje u sabirne jame ili putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštanjem pročišćene otpadne vode u površinske vode sukladno Metodologiji primjene kombiniranog pristupa.

(6) Metodologija kombiniranog pristupa primjenjuje se za ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u površinske vode za onečišćivače koji ispuštaju:

- sanitarne otpadne voda s ulaznim opterećenjem većim od 50 ES;
- biorazgradive industrijske otpadne vode s ulaznim opterećenjem većim od 50ES;
- industrijske otpadne vode sa specifičnim onečišćujućim tvarima, prioritnim i prioritnim opasnim tvarima;
- komunalne otpadne vode.

(7) Stambene građevine, koji nemaju mogućnost ispuštanja otpadnih voda u sustav javne odvodnje otpadnih voda, te odvodnju otpadnih voda planiraju ispuštanjem u sabirnu jamu, ograničava se na maksimalno tri stambene jedinice, dok stambene građevine sa četiri i više stambenih jedinica moraju ispuštati otpadne vode u sustav javne odvodnje otpadnih voda, odnosno putem uređaja za biološko pročišćavanje u prijemnik u nadležnosti Hrvatskih voda prihvatljiv sukladno metodologiji primjene kombiniranog pristupa, dok se ne postignu uvjeti za priključenje na sustav javne odvodnje.

### Članak 97.

(1) U slučaju da se ispuštanje oborinskih voda predviđa u kanale ili prijemnike koji su u nadležnosti Hrvatskih voda, detalje ispuštanja istih treba uskladiti sa posebnim uvjetima Hrvatskim vodama.

(2) Potrebno je pročišćavanje oborinskih otpadnih voda, prije upuštanja u prijemnik, kako bi sastav istih bio u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda za ispuštanje u površinske vode. Rješenje odvodnje oborinskih voda ne smije ugrožavati interese drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

(3) Za prihvrat oborinskih otpadnih voda nije dozvoljena izgradnja upojnih zdenaca.

## 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

#### Članak 98.

(1) Od značajnijih vodotoka na području Grada Pregrade nalaze se vodotoci Kosteljina, Sopotnica i Erpenjšica. Vodotok Kosteljina je većim dijelom uređen. Uređeni dio korita vodotoka nalazi se u programu redovnog održavanja i košnje. Vodotoci Sopotnica i Erpenjšica su djelomično uređeni vodotoci, dijelove koji su uređeni nalaze se u programu redovnog održavanja i košnje.

#### Članak 99.

(1) Utvrđeni su zaštitni pojasevi vodotoka i voda koji služe za njihovo uređenje i održavanje, sukladno Zakonu o vodama i ostalim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

(2) Na površinama koje graniče s planiranim ili postojećim vodotokom potrebno se pridržavati zabrana i ograničenja, radi održavanja vodnog režima propisanih Zakona o vodama.

(3) Ovim Planom utvrđeno je očuvanje i zaštita površina i pojaseva za uređenje i održavanje postojećih vodotoka i otvorenih kanala za prihvat bujičnih oborinskih voda, a prema Zakonu o vodama.

(4) Uz vodotoke je moguća izgradnja biciklističke staze i šetnice, prema projektima i uz uvjete nadležnog tijela.

### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

#### Članak 100.

(1) Na području obuhvata Plana nema definiranih mjera melioracijske odvodnje.

## 3. POSEBNE MJERE

### 3.1. Posebne vrijednosti

#### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

##### 3.1.1.1. Zaštita temeljem Zakona o zaštiti prirode

#### Članak 101.

(1) Unutar obuhvata Plana nalazi se zaštićeno područje u kategoriji spomenika parkovne arhitekture: Park i drvored uz dvorac Bežanec.

(2) Na spomeniku parkovne arhitekture nisu dopušteni zahvati i djelatnosti kojima se narušavaju vrijednosti zbog kojih je zaštićen. Zahvati u prirodi planiraju se na način da se izbjegnu ili na najmanju mjeru svedu oštećenja prirode. Upravno tijelo u županiji nadležno za poslove zaštite prirode utvrđuje uvjete zaštite prirode, prije ili u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana, za zahvat na području spomenika parkovne arhitekture.

(3) Tijekom izvođenja zahvata nositelj zahvata je dužan djelovati tako da u najmanjom mjeri oštećuje prirodu, a po završetku zahvata dužan je u zoni utjecaja zahvata uspostaviti ili približiti stanje u prirodi onom stanju koje je prethodilo zahvatu.

##### 3.1.1.2. Planom evidentirane prirodne vrijednosti

#### Članak 102.

(1) Ovim Planom se evidentiraju i planiraju štiti dijelovi prirode u sljedećim kategorijama zaštite:

- Park-šuma

- 1. Kunagora

- Spomenik parkovne arhitekture

- 1. Park i drvored uz dvorac Bežanec

- 2. Perivoj uz dvorac Dubrava

- 3. Perivoj uz dvorac Gorica

- Značajni krajobraz

1. Dolina potoka Kosteljine
2. Padine brijega prema dolini potoka Kosteljine
3. Dolina potoka Plemenščine
4. Dolina potoka Sopotnice
5. Dolina potoka Erpenjšćice
6. Vinogradi i brežuljci: Vinagora i Vrhi Vinagorski, Vrhi Pregradski, Gornja i Donja Plemenščina, Bregi Kostelski, Vojsak
7. Kunagora - vršni dio sa starim gradom Kostelom te krajolik oko crkve Sv. Leonarda i Sv. Emerika

Članak 103.

(1) Cjelovita inventarizacija na području grada nije provedena, no prema dostupnim podacima iz Crvenih knjiga ugroženih vrsta Hrvatske i postojećih stručnih studija i istraživanja, na ovom području zabilježeno je niz zaštićenih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta.

(2) Prema Crvenoj knjizi ugroženih sisavaca Hrvatske, šire područje grada stvarno je ili potencijalno područje rasprostranjenosti većeg broja ugroženih vrsta: Širokouhi mračnjak (*Barbastella barbastellus*), Riđi šišmiš (*Myotis emarginatus*), Dabar (*Castor fiber*), Zec (*Lepus europaeus*), Sivi dugoušan (*Plecotus austriacus*), Veliki potkovnjak (*Rhinolophus ferrumequinum*), Patuljasti miš (*Micromys minutus*), Mali potkovnjak (*Rhinolophus hipposideros*), Močvarna rovka (*Neomys anomalus*), Vodenrovka (*Neomys fodiens*), Sivi puh (*Glis glis*), Dugokrili pršnjak (*Miniopterus schreibersii*), Puh orašar (*Musccardinus avellanarius*), Velikouhi šišmiš (*Myotis bechsteinii*), Veliki šišmiš (*Myotis myotis*), Vidra (*Lutra lutra*), Vjeverica (*Sciurus vulgaris*).

(3) Prema Crvenoj knjizi ugroženih ptica Hrvatske, šire područje grada stvarno je ili potencijalno područje rasprostranjenosti ugroženih vrsta: Zlatovrana (*Coracias garrulus*), Golub dupljaš (*Columba oenas*), Škanjac osaš (*Pernis apivorus*), Sivi sokol (*Falco peregrinus*), Sokol lastavičar (*Falco subbuteo*), Ušara (*Bubo bubo*), Vodomar (*Alcedo atthis*), Sivi ćuk (*Athene noctua*).

(4) Prema Crvenoj knjizi ugroženih vodozemaca i gmazova Hrvatske, šire područje grada stvarno je ili potencijalno područje rasprostranjenosti ugroženih vrsta: Barska kornjača (*Emys orbicularis*), Veliki vodenjak (*Triturus carnifex*).

(5) Tipovi staništa koji zahtijevaju provođenje mjera očuvanja sukladno Zakonu o zaštiti prirode, EU direktivi o staništima, na području grada prisutni su sljedeći ugroženi tipovi staništa (prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa): E31 Mješovite hrastovo-grabove i čiste grabove šume.

Članak 104.

(1) Korištenje prirodnih dobara treba provoditi temeljem planova gospodarenja prirodnim dobrima koji moraju sadržavati uvjete i mjere zaštite prirode nadležnog tijela državne uprave.

(2) Izbjegavati velike poljoprivredne površine zasijane jednom kulturom, te osobito štiti područja prirodnih vodotoka te vlažnih i suhih livada/travnjaka kao ekološki vrijedna područja.

(3) Zabraniti pošumljavanje područja prirodnih travnjaka, a poticati korištenje travnjaka, kao livada košanica ili pašnjaka, i općenito održavanje ugroženih tipova travnjaka.

(4) Smanjiti upotrebu pesticida i umjetnih gnojiva, a gdje god je to moguće poticati biološko poljodjelstvo.

(5) Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva s ciljem sprečavanja širenja sukcesije.

(6) Izbjegavati regulaciju vodotoka i promjene vodnog režima ukoliko to nije neophodno za zaštitu života ljudi i naselja.

(7) Kod izvođenja hidrotehničkih radova potrebno je zahvate izvoditi uz maksimalno očuvanje izvornih obilježja prostora. Zahvate u tim predjelima potrebno je izvoditi na način da se očuva biološka i krajobrazna raznolikost, ekološki potencijal i postojeće stanje eko-sustava.

(8) Zaštitne površine (Z) oblikovane su radi potrebe zaštite okoliša uz pojedine vrijedne cjeline, te odvajanja pojedinih zona. Predstavljaju negradive površine izvornog prirodnog ili kultiviranog uređenog krajobraza unutar kojih je moguće uređenje staza i šetnica, odmorišta i dječjih igrališta te postavljanje paviljona, skulptura i vjerskih obilježja, klupa i slično.

(9) Prilikom određivanja lokacije za nove telekomunikacijske ili bilo kakve druge stupove ili tornjeve potrebno je obavezno uključiti službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine, a u slučaju izgradnje takvih građevina viših od 20 m potrebno je zatražiti i mišljenje tih službi. Postava takvih građevina nije dozvoljena na vizualno eksponiranim točkama i potezima značajnim za panoramske vrijednosti krajolika.

(10) Izgradnju industrijskih pogona u gospodarskim zonama treba locirati i dimenzionirati tako da ne zaklanjaju vizure na karakteristične točke i vedute u pejzažu, tj. da visina planiranih industrijskih pogona (npr. vertikalne dimnjaka, silosa i sl.) ne ugrozi dominaciju zvonika župne crkve.

(11) Zadržati prirodni, tradicionalni raspored poljoprivrednog zemljišta i šuma te poticati i unapređivati obnovu i održavanje zapuštenih poljoprivrednih zemljišta i poticati tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo.

(12) Nova izgradnja, rekonstrukcija ili dogradnja mora uvažavati lokalne tipološke, oblikovne, ambijentalne i tradicijske značajke prostora te tradicijska iskustva u korištenju, organizaciji i oblikovanju prostora kako se arhitektonskim oblikovanjem, veličinom i upotrijebljenim materijalima ne bi narušio postojeći ambijentalni sklad izvorne izgrađene strukture i prirodnog okruženja.

(13) Izmjene granica građevinskih područja i zahvate izvan građevinskih područja planirati na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta.

(14) Radi očuvanja i obogaćivanja biološke i krajobrazne raznolikosti, a u gospodarenju šumama potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati šumske površine, šumske rubove i živice koje se nalaze između obradivih površina te zabraniti njihovo uklanjanje.

(15) U svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama. U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti/vrsta te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring).

(16) Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- pošumljavati šikare, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,

(17) Prilikom planiranja zahvata izbjegavati usitnjavanje površina obraslih šumom na manje od 1000 m<sup>2</sup> u svrhu očuvanja stabilnosti i bioraznolikosti šumskog ekosustava. Zahvate je potrebno planirati na zemljištu obraslom početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina. Ukoliko se planira u obraslom šumskom zemljištu, nastojati da se zahvati izvode u dijelovima površina koji su lošije kvalitete, slabijeg zdravstvenog stanja, smanjenog obrasta, sastojine lošijeg i smanjenog prirasta (manjeg od 2%), sastojine slabije drvene zalihe (manje od 300 m<sup>3</sup>/ha). Potrebno je izbjegavati zahvate unutar sastojina zaštitnih šuma koje služe za zaštitu zemljišta, voda, naselja, objekata i druge imovine, koji bi ugrozili njihovu zaštitnu ulogu.

(18) Nova eksploatacijska polja potrebno je planirati vrednujući kriterije važećih propisa s područja zaštite i korištenja šuma i šumskog zemljišta.

(19) Pri planiranju potrebno je izvršiti valorizaciju staništa divljih životinja kroz formirana lovišta na tom području na način da se infrastrukturnim i vodnogospodarskim sustavima ne ugrozi slobodna migracija divljači te ne umanjuje bonitet lovišta smanjivanjem površine lovišta ispod 1000 ha ili više od 20% površine lovišta ili lovno produktivne površine.

(20) Za postojeće nesanirane površinske kopove/cjelokupno eksploatacijsko polje treba izraditi projekt sanacije.

(21) Planirati pročišćavanje svih otpadnih voda.

### 3.1.2. Kulturna baština

## Članak 105.

(1) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- pojedinačnim građevinama
- građevinskim sklopovima
- arheološkim lokalitetima
- česticama iz obuhvata zaštite kulturnog dobra
- predjelima (zonama) zaštite naselja i kulturnog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(2) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenoj kulturno-povijesnoj baštini – nepokretnim kulturnim dobrima: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevinske prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na česticama unutar obuhvata zaštite kulturnog dobra ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.

(3) U skladu s važećim zakonima i propisima za sve zahvate nabrojene u stavku 3. ovoga članka na zaštićenim nepokretnim kulturnim dobrima, potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti kod nadležne uprave (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Krapini).

(4) Zaštitu kulturnoga dobra treba provoditi cjelovito: građevine sa svim pripadajućim dijelovima te pripadajućeg dijela čestice, te u pravilu uz očuvanje osnovne namjene. Nisu dopušteni radovi koji bi narušili cjelovitost kulturnog dobra.

(5) Za ostalu kulturno-povijesnu baštinu evidentiranu i zaštićenu odredbama ovog plana (ZPP) opisani postupak iz stavka 3. i 4. ovoga članka nije obavezan, no preporuča se zatražiti mišljenje o mjerama zaštite nadležnog konzervatorskog odjela.

### 3.1.2.1. Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine

## Članak 106.

(1) Za sva kulturna dobra i prostor u obuhvatu zaštite kulturnog dobra propisuju se mjere zaštite koje u posebnom postupku provodi nadležni Konzervatorski odjel.

(2) Pojedinačno zaštićena kulturna dobra, navedena u Obrazloženju (oznaka Z), s pripadajućim obuhvatom podliježu režimu zaštite kojim se osigurava očuvanje kulturno-povijesnih svojstava i vrijednosti svakog dobra.

(3) Sanacija i obnova zgrade mora se izvoditi sukladno izvornom arhitektonsko-oblikovnom konceptu uz očuvanje građevne čestice odnosno posjeda s kojim čini cjelinu.

(4) Dozvoljeni su zahvati: održavanja, konzervacije, restitucije, restauracije, rekonstrukcije i građevinsko-statičke sanacije uz prethodno provedena konzervatorsko restauratorska istraživanja.

(5) Mogući su zahvati ograničenih adaptacija i prenamjena, te iznimno dogradnje ako se njima osiguravaju bolji uvjeti zaštite, očuvanja, korištenja i prezentacije kulturnog dobra u svemu prema principima i uvjetima dobre konzervatorske prakse.

(6) Zabranjeni su svi zahvati koji mogu ugroziti spomenička svojstva kulturnog dobra (rekonstrukcije i prenamjena u sadržaje koji nisu primjereni obilježjima zaštićene zgrade ili okoliša) kao i ugradnja materijala i građevnih elemenata koji nisu primjereni povijesnim i spomeničkim svojstvima zgrade.

(7) Za Kulturno-povijesnu cjelinu Grada Pregrade mjere zaštite propisane su sukladno dvjema zonama najstrože (A) i stroge zaštite prostora (zona B) te se zaštićenim građevinama i prostorima na koje se obvezatno primjenjuju sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara smatraju sve građevine i prostori u obuhvatu cjeline.

(8) Konzervatorskom podlogom naselja Pregrade (Konzervatorski odjel u Zagrebu, veljača 2007.) unutar užeg područja Pregrade utvrđena je zona zaštite i izvršena je inventarizacija i vrednovanje svih evidentiranih građevina a konzervatorske smjernice i uvjeti navedeni u studiji su na snazi za područje uže zone naselja Pregrada.

(9) Za arheološke lokalitete evidentirane i zaštićene odredbama ovog plana (ZPP) sustav mjera zaštite obuhvaća probna arheološka istraživanja kojima će se odrediti opseg zaštitnih arheoloških istraživanja, dokumentiranja i konzervacije nalaza i nalazišta, koje je potrebno provesti prije početka građenja.

(10) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

(11) Za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je kod nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi propisane suglasnosti (uvjete, potvrde, prethodna odobrenja).

(12) sve ostale evidentirane (ZPP) građevine mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju sljedeće planske mjere:

- kao najmanje granica zaštite utvrđuje se pripadna čestica ili njen povijesno vrijedni dio,
- povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.),
- raznim mjerama na razini lokalne zajednice (fiskalne povoljnosti, oslobođenje od komunalnih doprinosa i sl.) umjesto izgradnje novih zgrada nužno je poticati obnovu i održavanje vrijednih povijesnih građevina i sklopova.

(13) Vrijedne gospodarske građevine izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene. Moguća je prenamjena za poslovne potrebe naročito u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva i načina života.

(14) Sve novogradnje potrebno je uskladiti sa zatečenim ambijentom, tlocrtnim i visinskim dimenzijama postojećih građevina u neposrednoj okolini kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(15) Nove gospodarske građevine poželjno je graditi od drveta, stambene zgrade sa žbukanim pročeljima, preporuča se uporaba prirodnih materijala: opeka i kamen lokalnog porijekla.

(16) Poljske i vinogradarske klijeti treba graditi od drveta, iznimno kao zidane građevine s korištenjem drvene obloge. U slučaju izgradnje nove klijeti uz potez starih tradicijskih klijeti, potrebno je propisati način izgradnje klijeti istovjetan zatečenim: visina (prizemnica), tlocrtni oblik i veličina, smjer i nagib krovšta, materijali i dr. Potrebno je izbjegavati izgradnju izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa te vanjskih stubišta; u oblikovanju klijeti i neposrednoga okruženja valja u najvećoj mjeri slijediti prepoznatljivu tipologiju tradicijske izgradnje.

(17) Obavezno je očuvanje tradicijskoga parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje uzgoja lokalnih poljodjelskih kultura i sadnje autohtonog bilja

### 3.1.2.2. Čuvanje slike naselja

#### Članak 107.

(1) Identitet i prepoznatljivost ruralnog krajolika potrebno je očuvati na način da se nastoji zadržati sklad prirodnog krajolika (šumska područja, dolina potoka) i antropogenih struktura (stanovanje, poljoprivredna proizvodnja).

(2) Na jednoj građevnoj čestici mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na čestici u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam).

(3) Kulturni krajolik:

- KK1 - Dolina u području Male Gore
- KK2 – Vinagorsko područje, Park šuma – Kuna Gora, Uzvisina Sv. Leonarda (Vrhi Pregradski), Uzvisina Sv. Donata (Pavlovec Pregradski), Dolina Horvatske (Martiša Ves, Vrhi Vinagorski), Kotlina Kosteljine s padinama Kuna Gore, Dolina Sopotnice
- KK3 - Dolina u Višnjevcu
- KK4 - Padine - Bregi Kostelski
- KK5 - Dolina u podnožju kapele Sv. Jurja

- KK6 – Područje Donje i Gornje Plemenščine, Dolina Plemenščine prema Bežancu, Dolina Kosteljine

(4) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajolika, među ostalim obuhvaćaju i načelne propozicije za gradnju:

- tlocrtni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice usporedne sa slojnicama. Iznimno, u dijelu objekta kod razvedenih tlocrta, moguć je smještaj okomito na slojnice,
- veličine građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
- završna obrada pročelja izvodi se od žbuke, kamena, drveta, a pokrov je u pravilu crijep,
- krovništa građevina su dvostrešna, s ili bez skošenog zabatnog dijela, a moguća su i na četiri vode kod većih objekata (kao npr. kurije) ili razvedena kod razvedenih tlocrta, nagiba od 30° do 45°,
- za postavu krovniha kućica na krovne plohe zaštićenih građevina, kao i na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, potrebno je ishoditi dopuštenje nadležnog konzervatorskog odjela,
- ograđivanje čestica treba izvesti kamenom i (ili) živicama te drvetom. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drugačije ograde,
- u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnog grmlja autohtonih vrsta.

(5) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

### 3.1.2.3. Manje vjerske i spomeničke građevine

#### Članak 108.

(1) Manje spomeničke i vjerske građevine kao što su spomenici, skulpture, kapelice, raspela i slično mogu se izvoditi prema potrebi uz ceste i putove, na način da ne ometaju preglednost na njima i ne ugrožavaju promet.

(2) Izgradnja spomeničkih i sakralnih obilježja (primjerice raspela i kapelice) moguća je do visine 4 m i tlocrtna površina do 4 m<sup>2</sup> izvan građevinskog područja, odnosno 12 m<sup>2</sup> tlocrtna površina ukoliko su smješteni unutar građevinskih područja.

### 3.1.3. Krajobraz

#### Članak 109.

(1) Elemente krajobraza u zaštićenim područjima ali i ostalim krajobrazno vrijednim područjima treba štiti u cijelosti, pri čemu posebno mjesto zauzimaju raznovrsni ekološki sustavi i stanišni tipovi, u kombinaciji s elementima ruralnog krajobraza, formiranim u uvjetima lokalnih tradicija korištenja prostora u različitim gospodarskim i povijesnim okolnostima (kao posljedica uravnoteženog korištenja poljoprivrednog zemljišta za biljnu proizvodnju i stočarstvo). U planiranju je potrebno provoditi interdisciplinarna istraživanja temeljena na vrednovanju svih krajobraznih sastavnica, naročito prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti unutar granica obuhvata plana. Uređenje postojećih i širenje građevinskih područja planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti. U planiranju vodnogospodarskih zahvata treba voditi računa o krajobrazu i vodama kao krajobraznom elementu.

(2) Prostornom planiranju i uređenju na svim razinama voditi računa da se zadrži krajobrazna raznolikost i prirodna kvaliteta prostora uz uvažavanje i poticanje lokalnih metoda gradnje i graditeljske tradicije.

(3) U krajobrazno vrijednim područjima potrebno je očuvati karakteristične prirodne značajke te je u tom cilju potrebno:

- sačuvati ih od prenamjene te unapređivati njihove prirodne vrijednosti i posebnosti u skladu s okolnim prirodnim uvjetima i osobitostima da se ne bi narušila prirodna krajobrazna slika,



- uskladiti i prostorno organizirati različite interese,
- izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima te vrhovima,
- štititi značajnije vizure od zaklanjanja većom izgradnjom,
- uređenje postojećih i širenje građevinskih područja planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti,
- izgradnju izvan granica građevinskog područja kontrolirati u veličini gabarita i izbjegavati postavu takve izgradnje uz zaštićene ili vrijedne krajobrazne pojedinačne elemente,
- unutar posebno osjetljivih predjela (npr. područja na kontaktu sa šumom i vodotocima) uvjeti za izgradnju moraju sadržavati i mjere očuvanja prirode i krajobraza,
- prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

(4) Radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti na oranicama treba čuvati rubne dijelove staništa: živice, pojedinačna stabla, skupine stabala, lokve, bare i livadne pojase.

(5) U svrhu očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora, sve nadzemne infrastrukturne koridore potrebno je racionalizirati i sektorski usuglašeno objedinjavati, planirati ih na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta, te posebno razmotriti prometne koridore koji za sobom povlače izgradnju građevina i širenje naselja.

#### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 110.

(1) Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže (Natura 2000).

### 3.2. Posebna ograničenja

#### 3.2.1. Tlo

Članak 111.

(1) U svrhu efikasne zaštite od klizišta na području postojećih te potencijalnih klizišta, u slučaju gradnje, propisati obavezu geološkog ispitivanja tla, te ograničiti izgradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina na područjima bilo potencijalnih ili postojećih klizišta, ili prije početka izgradnje uvjetovati sanaciju klizišta. Na mjestima gdje to dozvoljava konfiguracija terena primijeniti mjere zaštite stabilnosti tla uređenjem erozijskih područja i sprečavanjem ispiranja tla, pošumljivanjem i gradnjom regulacijskih građevina kako bi se spriječilo nastajanje klizišta.

#### 3.2.2. Vode i more

Članak 112.

(1) Prema kartama opasnosti od poplava i kartama rizika od poplava za Republiku Hrvatsku, predmetno područje obuhvaća poplavno područje velike, srednje i male vjerojatnosti pojavljivanja velikih voda. S obzirom na klimatske promjene i izmjene hidroloških prilika, potrebno je prilikom planiranja zahvata u prostoru imati u vidu opasnosti i rizike od štetnog djelovanja voda i moguću promjenu poplavnih zona te planiranje uskladiti s istim.

Članak 113.

(1) Od značajnijih vodotoka na području Grada Pregrade nalaze se vodotoci Kosteljina, Sopotnica i Erpenjsica.

(2) Vodotok Kosteljina je većim dijelom uređen. Uređeni dio korita vodotoka nalazi se u programu redovnog održavanja i košnje. U ekstremnim vremenskim situacijama može doći do izlivanja vode izvan korita, ali nisu ugroženi stambeni objekti.

(3) Vodotok Sopotnica djelomično je uređen vodotok, dio koji je uređen nalazi se u programu redovnog održavanja i košnje. Kod visokih voda, a uslijed naglih vremenskih neprilika može doći do izlivanja vode izvan korita, te plavljenja većinom poljoprivrednih površina i poljoprivredno

gospodarskih objekata, a u ekstremnim vremenskim situacijama i nekih stambenih objekata.

(4) Vodotok Erpenjsica djelomično je uređen vodotok, dio koji je uređen nalazi se u programu redovnog održavanja i košnje. Kod visokih voda, a uslijed naglih vremenskih neprilika može doći do izlivanja vode izvan korita, te plavljenja većinom poljoprivrednih površina i poljoprivredno gospodarskih objekata, a u ekstremnim vremenskim situacijama i nekih stambenih objekata.

#### Članak 114.

(1) Zabranjuje se uređenje partera (prilazne staze i stube, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) čestice na način koji bi sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjio propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozio vodotok i područje uz vodotok.

### 3.2.2.1. Zaštita voda

#### Članak 115.

(1) Zaštita površinskih voda zastupljena je u okviru zaštite podzemnih voda i izvorišta iz kojih se stvaraju površinski vodotoci. Kakvoću tih vodotoka očuvati i unaprijediti kontroliranim ispuštanjem i pročišćavanjem otpadnih voda.

(2) Radi zaštite podzemnih i površinskih voda određuju se dvije osnovne skupine zaštitnih mjera:

- mjere zabrane i ograničenja izgradnje na osjetljivim područjima (određuju se u okviru zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće)
- mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, od kojih je najznačajnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

(3) Zaštita voda mora se odvijati u skladu s mjerama zaštite:

- donijeti odluku o sanitarnoj zaštiti izvorišta pitke vode u skladu sa zakonskim i podzakonskim aktima
- planirati i graditi građevine za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda
- zabraniti odnosno ograničiti ispuštanje opasnih tvari propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama
- sanirati zatečeno stanje u industriji i odvodnji te sanirati ili ukloniti izvore onečišćenja
- sanirati postojeće deponije i kontrolirano odlagati otpad
- izgradnju kanalizacijskih sustava treba provesti u svim gušće naseljenim područjima, prvenstveno u središnjim dijelovima naselja te spriječiti svako moguće izravno izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda koje sadrže biološko-kemijsko-toksična onečišćenja
- regulirati vodotoke uz strogu kontrolu izlivanja tvari koje zagađuju i onečišćuju kvalitetu vode, i uz maksimalno održavanje meandara
- ukloniti postojeći otpad u zoni zaštite vodotok
- uvesti monitoring kakvoće voda odnosno osigurati stalno praćenje površinskih i podzemnih voda
- opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima pokazatelja otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar svoje čestice te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### Članak 116.

(1) Područja posebnih ograničenja koja se odnose na zaštitne pojaseve i zaštitne koridore infrastrukturnih sustava raspisane su za svaku pojedinu infrastrukturu u poglavlju 2. ovih Odredbi.

(2) Površine iz prethodnog stavka su ucrtane u Plan orijentacijski, te se točno utvrđuju u postupku ishođenja posebnih uvjeta.

#### 3.2.4. Zrak

Članak 117.

(1) Nije primjenjivo.

### 3.3. Posebni načini korištenja

#### 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 118.

(1) Planom je određeno eksploatacijsko polje u istraživanju - proširenje kamenoloma Pregrada II.

(2) Na području postojećeg kamenoloma obavezno je pridržavanje mjera u skladu s Rješenjem nadležnog Ministarstva.

#### 3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 119.

(1) Napušteno eksploatacijsko polje određeno je za sanaciju. Sanaciju je potrebno provesti sukladno zakonu o rudarstvu i posebnim propisima.

## POJMOVI

### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

#### 1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupati za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, kolature, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraz

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
  - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
  - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

## 2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim popisima).

### 3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih



- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

#### 4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

#### 5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.