

REPUBLIKA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, GRAD BELI MANASTIR	
Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja Beli Manastir	
Odredbe za provedbu	
Vrsta postupka: Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana	
Faza izrade plana: Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu	Oznaka revizije plana:
Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Beli Manastir (Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 2/2025)	
Javna rasprava: Javna rasprava provodi se od 19.11.2025. do zaključno s danom 26.11.2025.	
Javni uvid: od 19.11.2025. godine do 26.11.2025. godine, na lokaciji: Kralja Tomislava 53, 31300 Beli Manastir, soba 209 (Upravni odjel za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove), 7.00-15.00	Javno izlaganje: dana 19.11.2025. godine, na lokaciji: Kralja Tomislava 53, 31300 Beli Manastir, Mala vijećnica, 10.30
Nositelj izrade prostornog plana: Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Upravni odjel za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove	Odgovorna osoba nositelja izrade: PROČELNIK Marko Đurin mag.ing.aedif.
Tijelo koje donosi prostorni plan: Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Gradsko vijeće	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan: PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Goran Hes
Stručni izrađivač prostornog plana: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, Vijenac Paje Kolarića 5a OIB: 78499807369	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTOR I ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANOVA Vanesa Budač dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: DIREKTOR I ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANOVA Vanesa Budač dipl.ing.arh.
Stručni tim: Vanesa Budač, dipl.ing.arh. Sanda Milas, dipl.ing.arh. Vlado Sudar, dipl.ing.građ. Stjepan Stakor, dipl.ing.kult.teh. Ivica Bugarić, dipl.ing.građ. Aleksandra Knežević, građ.teh.	

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M3)
- Javna i društvena namjena - upravna (D1)
- Javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5)
- Javna i društvena namjena - kulturna (D7)
- Javna i društvena namjena - vjerska (D8)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja (IS2)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina
- Pješačka površina
- Autobusni kolodvor/stajalište (Ak)
- Željeznički kolodvor/stajalište (Žk)
- Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp)
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine (PPU)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5005]

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.

(3) Mješovita namjena (M3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5053]

- 1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
- 2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
- 3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. ambulanta, dječji vrtići,
- 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 mješovite namjene (M3) 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.

5. Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

- a. javne i društvene namjene.

(4) Javna i društvena namjena - upravna (D1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5101]

1. Na površinama javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih radu državnih tijela i organizacija, radu tijela i organizacija jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radu pravnih osoba s javnim ovlastima i za potrebe vatrogasnih postaja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - upravne (D1), 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.

(5) Javna i društvena namjena - socijalna (D2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5102]

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.

(6) Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5103]

1. Na površinama javne i društvene namjene - zdravstvena (D3) dozvoljena je gradnja građevina zdravstvene namjene:

- a. klinički bolnički centri, bolnice,
- b. lječilišta,
- c. domovi zdravlja,
- d. zavodi,
- e. poliklinike,
- f. druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, uključivo i pomoćne građevine za privremeno skladištenje i obradu opasnog medicinskog otpada.

3. Na površini javne i društvene namjene - zdravstvene (D3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,

- c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- d. helidrom,
- e. manje infrastrukturne građevine.

(7) Javna i društvena namjena - predškolska (D4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5104]

1. Na površinama javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.
2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površini javne i društvene namjene - predškolske (D4), 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.

(8) Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5105]

1. Na površinama javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja zgrada kojima se osigurava provođenje programa redovitog i posebnog osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja (osnovne škole, umjetničke i druge škole) i/ili gradnja srednjih škola (gimnazije, strukovne škole, umjetničke škole i druge škole) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.
2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene – osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površini javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. učenički domovi,
 - b. građevine koje služe obrazovnom procesu,
 - c. znanstveno-istraživački centar,
 - d. zelene površine,
 - e. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,
 - f. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - g. manje infrastrukturne građevine.

(9) Javna i društvena namjena - kulturna (D7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5107]

1. Na površinama javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja građevina kulturne namjene i to:
 - a. knjižnica,
 - b. kazališta,
 - c. kinematografa,
 - d. muzeja,
 - e. galerija,
 - f. glazbenih ustanova,
 - g. koncertnih dvorana,
 - h. arhiva,
 - i. javne radio televizije,
 - j. kulturnih i umjetničkih organizacija,

- k. kulturni centar,
- l. memorijalni centar,
- m. ostalih kulturnih ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene – kulturne (D7), 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.

(10) Javna i društvena namjena - vjerska (D8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5108]

1. Na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. vjerskih građevina,
- b. redovničkih kompleksa,
- c. svetišta,
- d. pastoralnog centra,
- e. vjerskih centara i ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i pratećih uslužnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, smještaj u funkciji vjerskog turizma).

3. Na površini javne i društvene namjene – vjerske namjene (D8), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. predškolske ustanove,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- c. zelene površine,
- d. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- e. manje infrastrukturne građevine.

(11) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5261]

- To, Rr

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),

[illegible]

d. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To,
Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To,
Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr:
Ugostiteljsko-turistička namjena

e. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To,
Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To,
Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To,
osoblja/zaposlenih

[illegible]

(14) **Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5212]**

- Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp

1. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevina namijenjenih za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), 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. infrastruktura.

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

a. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Zdravstvena namjena

b. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Predškolska namjena

c. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Kulturna namjena

d. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Uslužna namjena

e. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Boravak osoblja/zaposlenih

f. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

q. Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp: Mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva

(15) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5602]

- Th

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.

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

a. Th, Th, Th: Ugostiteljsko-turistička namjena

(16) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5701]

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.

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

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

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

- a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
- b. staza i urbane opreme,
- c. vodenih površina,
- d. manjih infrastrukturnih građevina.

(18) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5290]

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 - željeznički promet državnog značaja (IS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1902]

1. Na površinama infrastrukture – željeznički promet državnog značaja (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. željezničkih pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,
- b. željezničkih pruga za regionalni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,

c. drugih željezničkih građevina državnog značaja.

2. Na površinama infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

3. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

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

(22) Pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5952]

1. Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice.

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

(23) Autobusni kolodvor/stajalište (Ak), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5956]

1. Autobusni kolodvor/stajalište (Ak) je površina/građevina namijenjena putničkom prometu.
2. 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.

(24) Željeznički kolodvor/stajalište (Žk), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5957]

1. Željeznički kolodvor/stajalište (Žk) je površina/građevina namijenjena putničkom i robnom prometu.
2. U sklopu površine za željeznički kolodvor uređuju se i grade površine za prihvat vlakova, 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-1-1-5958]

- Ku

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

a. Ku, Ku, Ku, Ku, Ku: Uslužna namjena

(26) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5321]

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.

(27) Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine (PPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5996]

1. Namjena je određena u prostornom planu uređenja grada, odnosno općine.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

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

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

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

- S5-a
- S5-b
- S5-c
- S5-d
- M3-a
- M3-b

- S5-e
- S5-f
- M3-c
- M3-d
- M3-e
- M3-f
- S5-g
- S5-h
- S5-i
- S5-j
- S5-k
- S5-l
- D
- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D7
- D8
- I1-a
- I2-a
- K1-a
- K1-b
- K1-c
- KS1
- I1-b
- PP
- Bp
- IS2-a
- IS8-a
- IS8-b
- R2
- Z1-a
- Z1-b
- Z5
- Gr-a
- Gr-b
- TRG
- Ak
- Žk
- Pn

Članak 4.

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

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0,5 ha.
- d. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju potpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-a namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste), poljoprivredne (tihe i čiste), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-a namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- f. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- g. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- h. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- l. Na području S5-a grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

m. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.

n. Na području S5-a nije dopuštena gradnja javnih garaža.

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

a. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

d. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

l. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

m. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

n. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

o. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

p. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

q. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

r. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

s. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama n. do r. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

b. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+2+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
 - b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
 - c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
 - d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
 - e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
 - b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
 - c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
 - d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
 - e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
 - f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
 - b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
 - c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
 - d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
 - e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) kod pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina prateće građevine je P+Pk.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) kod prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

j. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

k. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

Članak 5.

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

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,5 ha.

d. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-b namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste), poljoprivredne (tihe i čiste), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-b namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- f. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- g. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- h. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- l. Na području S5-b grade se pretežito obiteljske stambene građevine.
- m. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.
- n. Na području S5-b nije dopuštena gradnja javnih garaža.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
- b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- c. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
- d. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

- e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- g. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.
- l. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
- m. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.
- n. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.
- o. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- p. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- q. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- r. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- s. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama n. do r. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.
- b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
- b. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+1+T$.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.
- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) kod pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.
- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim

utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina prateće građevine je P+Pk.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) kod prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

j. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

k. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-c

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene iznosi 0,3 ha.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0,5 ha.

e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

f. Najveća površina građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene gospodarske namjene iznosi 0,3 ha.

g. Najveća površina građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0.5 ha.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

- b. U zoni S5-c namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-c namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- f. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- g. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- h. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- i. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- m. Na području S5-c grade se pretežito obiteljske stambene građevine.
- n. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.
- o. Na području S5-c nije dopuštena gradnja javnih garaža.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
- d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obaveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45° .

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama n. do r. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0,3, za poluugrađeni način gradnje 0,4, za ugrađeni način gradnje 0,5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
- b. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+2+T$.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.
- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.
- f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom

namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

- h. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
- k. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.
- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.
- d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.
- e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.
- f. Najveća etažna visina prateće građevine iznosi P+Pk.
- g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.
- i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
- j. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-d

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene iznosi 0,3 ha.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0,5 ha.

e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

f. Najveća površina građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene gospodarske namjene iznosi 0,3 ha.

g. Najveća površina građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0.5 ha.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-d namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-d namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

g. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

h. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

i. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-d grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

n. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.

o. Na području S5-d nije dopuštena gradnja javnih garaža.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske

građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama n. do r. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

b. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice

osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

k. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina prateće građevine iznosi P+Pk.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

j. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-a

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- b. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području višestambenog načina gradnje iznosi 0,6 ha.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području višestambenog načina gradnje je 1,0 ha
- e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni M3-a namjene moguće je graditi sljedeće građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).
- c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-a namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- d. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- l. Na području M3-a namjene grade se pretežito višestambene građevine.

- m. Višestambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana i više.
 - n. Na području M3-a namjene ne mogu se graditi obiteljske stambene građevine.
 - o. Na području M3-a namjene dopuštena je gradnja javnih garaža.
 - p. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi samo pomoćne građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
 - b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
 - c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
 - d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
 - e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
 - f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.
 - g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
 - h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
 - i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
 - j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
 - k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
 - l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
 - m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.
 - n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
 - o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.
 - p. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

- q. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- r. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- s. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- t. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama l. do q. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.
- b. Iznimno koeficijent izgrađenosti može biti 1.0 ako su pomoćne građevine u sklopu građevine osnovne namjene i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+3+T$.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za sportsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.
- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i sportsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.
- f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.
- h. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je $P+2+Pk$; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog

pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

i. Najmanja etažna visina građevine osnovne namjene je P+2+T.

j. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu P+3+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+Pk.
- b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-b

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- b. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području višestambenog načina gradnje iznosi 0,6 ha.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području višestambenog načina gradnje je 1,0 ha
- e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
 - b. U zoni M3-b namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).
 - c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-b namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
 - d. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
 - e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
 - f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
 - g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
 - h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
 - i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
 - j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
 - k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
 - l. Na području M3-b namjene grade se pretežito višestambene građevine.
 - m. Višestambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana i više.
 - n. Na području M3-b namjene ne mogu se graditi obiteljske stambene građevine.
 - o. Na području M3-b namjene dopuštena je gradnja javnih garaža.
 - p. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi samo pomoćne građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
 - b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
 - c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obaveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

q. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

r. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

s. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

t. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama l. do q. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno koeficijent izgrađenosti može biti 1.0 ako su pomoćne građevine u sklopu građevine osnovne namjene i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+4+T$.

- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

- f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

- g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

- h. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je $P+2+Pk$; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

- i. Najmanja etažna visina građevine osnovne namjene je $P+2+T$.

- j. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu $P+3+T$.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika,

a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+Pk.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-e

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-e iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-e je 1,0 ha

f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-e namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

- c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-e namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- d. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- l. Na području S5-e stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.
- m. Na području S5-e dopuštena je gradnja javnih garaža.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koje se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijskog pravca.
- d. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
- e. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- f. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
- g. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obaveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.
- h. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- i. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

l. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

m. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

n. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

o. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

p. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

q. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama r. do u. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

e. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

- f. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+3+T$.
- c. Za poljoprivredne građevine (osim za silose i sl.) najveća etažna visina je $P+Pk$.
- d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.
- f. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.
- g. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- h. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.
- i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu $P+1+T$.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se

riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.
- b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-f

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-f iznosi 0,6 ha.
- e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-f je 1,0 ha
- f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.
- g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-f namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).
- c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-f namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- d. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- l. Na području S5-f stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.
- m. Na području S5-f dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od

regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koje se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijskog pravca.

d. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

e. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

f. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

g. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

h. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

i. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

l. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

m. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

n. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

o. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

p. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

q. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama r. do u. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

e. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

f. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+1+T.

c. Za poljoprivredne građevine (osim za silose i sl.) najveća etažna visina je P+Pk.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i

športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

g. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

h. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu P+1+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

- g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-c

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- b. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni M3-c namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).
- c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-c namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- g. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- h. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjene.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-e1 namjene grade se pretežito višestambene građevine.

m. Višestambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana i više.

n. Na području M3-c namjene ne mogu se graditi obiteljske stambene građevine.

o. Na području M3-c namjene dopuštena je gradnja javnih garaža.

p. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi samo pomoćne građevine.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

q. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

r. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

s. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

t. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama p. do s. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno koeficijent izgrađenosti može biti 1.0 ako su pomoćne građevine u sklopu građevine osnovne namjene i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+4+T$.

c. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za sportsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

d. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i sportsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i sportsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne

čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

g. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je P+2+Pk; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

h. Najmanja etažna visina građevine osnovne namjene je P+2+T.

i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu P+3+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stubе do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+Pk.

- b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-d

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- b. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni M3-d namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).
- c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-d namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- g. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- h. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

- l. Na području M3-d namjene grade se pretežito višestambene građevine.
 - m. Višestambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana i više.
 - n. Na području M3-d namjene ne mogu se graditi obiteljske stambene građevine.
 - o. Na području M3-d namjene dopuštena je gradnja javnih garaža.
 - p. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi samo pomoćne građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
 - b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
 - c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
 - d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
 - e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
 - f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.
 - g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
 - h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
 - i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
 - j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
 - k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
 - l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
 - m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.
 - n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
 - o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.
 - p. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

q. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

r. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

s. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

t. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama p. do s. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno koeficijent izgrađenosti može biti 1.0 ako su pomoćne građevine u sklopu građevine osnovne namjene i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+3+T$.

c. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za sportsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

d. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i sportsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i sportsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

g. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je $P+2+Pk$; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od

kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

h. Najmanja etažna visina građevine osnovne namjene je P+2+T.

i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu P+3+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stubе do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+Pk.
- b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-e

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području M3-e iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području M3-e je 1,0 ha

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni M3-e namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-e namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjene.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-e stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

m. Na području M3-e dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obaveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

- p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.
- q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.
- b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.
- d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+3+T$.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za

poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Javna garaža može imati najviše dvije podrumске etaže i najveću etažnu visinu P+1+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stubе do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekом, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

- b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.
- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.
- d. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- e. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- f. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.
- g. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-f

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području M3-f iznosi 0,6 ha.
- e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području M3-f je 1,0 ha
- f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni M3-f namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-f namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-f stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

m. Na području M3-f dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

- g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45° .
- k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
- l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.
- n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
- o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.
- p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.
- q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.
- b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.
- d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće

stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+4+T$.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Javna garaža može imati najviše dvije podrumske etaže i najveću etažnu visinu $P+1+T$.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se

riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

- a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.
- b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.
- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.
- d. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- e. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- f. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenost od te dvorišne međe.
- g. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-g

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,3 ha.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,5 ha.
- e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-g namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-g namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

- l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- m. Na području obiteljskog načina gradnje grade se pretežito obiteljske stambene građevine.
- n. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.
- o. Na području obiteljskog načina gradnje nije dopuštena gradnja javnih garaža.
- p. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
- d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
- f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.
- g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
- l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.
- n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
- o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

- p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.
- q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- r. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.
- b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
- b. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemeni). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+2+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.
- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske

građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

k. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.
- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.
- d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.
- e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.
- f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+Pk.
- g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) gprateće građevine je 1 podzemna etaža.
- h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.
- i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-h

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,3 ha.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,5 ha.
- e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-h namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne,

trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-h namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjene.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području obiteljskog načina gradnje grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

n. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.

o. Na području obiteljskog načina gradnje nije dopuštena gradnja javnih garaža.

p. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om,

na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
- b. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+1+T$.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.
- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.
- f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.
- c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže.

Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

- a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.
- b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
- k. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.
- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.
- d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.
- e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.
- f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+Pk.
- g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) gprateće građevine je 1 podzemna etaža.
- h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.
- i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-i

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-i iznosi 0,6 ha.
- e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-i je 1,0 ha
- f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.
- g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-i namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-h1 namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-i stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-i dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

- o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.
- p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.
- q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.
- b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.
- d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+1+T$.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za

gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekam, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

- b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-j

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-j iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-j je 1,0 ha

f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-j namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine; uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-j namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-j stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-j dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni

uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+2+T$.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom

propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

- f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-k

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.
- b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-k iznosi 0,6 ha.
- e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-k je 1,0 ha
- f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.
- g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-k namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine; uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, , a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-k namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine,

pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-k stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-k dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem

dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je $P+3+T$.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude

unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

- a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.
- b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 21.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-I

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprisonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prisonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

- c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.
- d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-I iznosi 0,6 ha.
- e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-I je 1,0 ha
- f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.
- g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni S5-I namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, , a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).
- d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-h4 namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
- m. Na području S5-I stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.
- n. Na području S5-I dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.
- d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
- f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.
- g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
- l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.
- n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
- o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.
- p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.
- q. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- r. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+4+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekam, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m².
- b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine

uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D

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

a. Za sve građevine javne i društvene namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene (D) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, za kulturu, vjerske, poštanske i sl.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

- b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

- c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D1

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

- a. Za sve građevine javne i društvene - upravne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni javne i društvene namjene - upravne (D1) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: građevine namijenjene radu državnih tijela i organizacija, radu tijela i organizacija jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radu pravnih osoba s javnim ovlastima i za potrebe vatrogasnih postaja.
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).
- d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
- g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
- b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 24.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D2

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

a. Za sve građevine javne i društvene - socijalne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - socijalne (D2) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: građevina socijalne skrbi, učeničkih domova i studentskih domova, prostora koji služe za rad institucija vezanih za socijalnu skrb, 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.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine,

pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 25.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D3

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

a. Za sve građevine javne i društvene - zdravstvene namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: klinički bolnički centri, bolnice, lječilišta, domovi zdravlja, zavodi, poliklinike, druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45° .

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina

obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine

na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 26.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D4

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

a. Za sve građevine javne i društvene - predškolske namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - predškolska (D4) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: građevine namijenjene predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko

rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 27.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D5

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

- a. Za sve građevine javne i društvene - osnovnoškolske i srednjoškolske namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

- b. U zoni javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: zgrade kojima se osigurava provođenje programa redovitog i posebnog osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja (osnovne škole, umjetničke i druge škole) i/ili gradnja srednjih škola (gimnazije, strukovne škole, umjetničke škole i druge škole) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

- d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

- e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

- f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

- g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

- h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

- i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

- j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

- a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski

elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostanu min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 28.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D7

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

- a. Za sve građevine javne i društvene - kulturne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni javne i društvene namjene - kulturna (D7) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: knjižnica, kazališta, kinematografa, muzeja, galerija, glazbenih ustanova, koncertnih dvorana, arhiva, javne radio televizije, kulturnih i umjetničkih

organizacija, kulturni centar, memorijalni centar, ostalih kulturnih ustanova.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se

riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
 - i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
 - j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
 - b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
 - c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
 - d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 29.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D8

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Za sve građevine javne i društvene - kulturne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
 - b. U zoni javne i društvene namjene - kulturna (D7) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: knjižnica, kazališta, kinematografa, muzeja, galerija, glazbenih ustanova, koncertnih dvorana, arhiva, javne radio televizije, kulturnih i umjetničkih organizacija, kulturni centar, memorijalni centar, ostalih kulturnih ustanova.
 - c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).
 - d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
 - e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
 - f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.
 - g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
 - h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
 - i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je $P+4+T$.
- c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.
- d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.
- e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 30.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-a

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

a. Za građevine proizvodne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne

namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni proizvodne namjene (I1) moguće je graditi sljedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Proizvodne; Poslovne; Skladišne; Ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Poljoprivredne (osim građevina za uzgoj životinja); građevine za gospodarenje otpadom lokalnog značaja; postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici proizvodne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine proizvodne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u

obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine proizvodne namjene je $P+3+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za proizvodne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Visina ulične i dvorišne ograde na području proizvodne namjene (I1) može biti max. 1,80m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina može biti P+3+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².

b. Najveća etažna visina pratećih građevina može biti P+3+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 31.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I2-a

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

a. Za građevine proizvodne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. Moguće je graditi sljedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Proizvodne; Poslovne; Skladišne; Ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Poljoprivredne (osim građevina za uzgoj životinja); građevine za gospodarenje otpadom lokalnog značaja; postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine,

pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici proizvodne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine proizvodne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

- p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.
- b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.
- b. Najveća etažna visina za građevine proizvodne namjene je $P+3+T$.
- c. Iznimno, na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.
- d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
- e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za proizvodne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.
- f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
- g. Građevine proizvodne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom

namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Visina ulične i dvorišne ograde na području proizvodne namjene (I1) može biti max. 1,80m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina može biti P+3+T.
 - i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
 - j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
 - b. Najveća etažna visina pratećih građevina može biti P+3+T.
 - c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
 - d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 32.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Za sve građevine poslovne - uslužne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
 - b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
 - b. U zoni poslovne namjene - uslužne (K1-a) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Uslužne, Trgovačke, Komunalno-servisne, Ostale poslovne, Ugostiteljsko turističke (osim izletišta i kampa), postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.
 - c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.
 - d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
 - e. Na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
 - f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
 - g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
 - h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine poslovne namjene za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene

min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

n. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

o. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

p. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

q. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

r. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine poslovne - uslužne namjene je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za poslovne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice poslovne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine poslovne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
 - b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
 - c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
 - d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
 - e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
 - f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
 - b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
 - c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
 - d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
 - e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
 - i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
 - j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
 - b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
 - c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
 - d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 33.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-b

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

- a. Za sve građevine poslovne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
- b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
- b. U zoni poslovne namjene (K1-b) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Uslužne, Trgovačke, Ostale poslovne, Ugostiteljsko turističke (tihe i čiste).
- c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.
- d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- e. Na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine poslovne namjene za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
- d. Na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.
- f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45° .

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

n. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

o. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

p. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

q. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

r. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine poslovne - uslužne namjene je $P+3+T$.

- c. Iznimno, na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.
 - d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.
 - e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za poslovne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.
 - f. Na dijelu zasebne građevne čestice poslovne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.
 - g. Građevine poslovne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.
 - h. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.
 - b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
 - b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
 - c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
 - d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
 - e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
 - b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
 - c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
 - d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 34.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-c

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

a. Za sve građevine poslovne namjene K1-c (tržnica na malo) nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj

namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni poslovne namjene K1-c (tržnica na malo) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Uslužne, Trgovačke, Ostale poslovne, Ugostiteljsko turističke (tihe i čiste).

c. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

d. Na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene.

e. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

f. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

g. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine poslovne namjene za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u

obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

n. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

o. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

p. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

q. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

r. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina tržnice na malo je $P+1+Pk$.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za poslovne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

e. Na dijelu zasebne građevne čestice poslovne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

f. Građevine poslovne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max. 100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 35.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS1

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

a. Za sve građevine komunalno-servisne namjene (KS1) nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

a. U zoni komunalno-servisne namjene (KS1) moguće je graditi građevine (sadržaje) osnovne namjene kao što su: građevine u sustavu gospodarenja otpadom - gradsko odlagalište otpada u sanaciji, pretovarna stanica, sortirnica, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište građevnog otpada i kompostana; Ostale poslovne.

b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Javne i društvene građevine; Športsko-rekreacijske građevine; Uslužne (tihe i čiste); Trgovačke (tihe i čiste).

c. Građevine za rad sa strankama koje se nalaze na izdvojenim lokacijama ne smatraju se komunalno-servisnim građevinama, nego ostalim poslovnim građevinama.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici komunalno-servisne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjene.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
- d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- g. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
- l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.
- b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je $P+3+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za komunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice komunalno-servisne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine komunalno-servisne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 36.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-b

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

- a. Za sve građevine nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
- b. Minimalna površina građevne čestice za pretovarnu stanicu iznosi 1.500 m².
- c. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

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

- a. Moguće je graditi građevine (sadržaje) osnovne namjene kao što su: građevine u sustavu gospodarenja otpadom - gradsko odlagalište otpada u sanaciji, pretovarna stanica, sortirnica, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište građevnog otpada i kompostana; Ostale poslovne.
- b. Na području odlagališta otpada Beli Manastir smještena je planirana pretovarna stanica. Unutar planirane građevne čestice planira se gradnja objekta pretovarne stanice, prometno-manipulativne površine, prilazne rampe pretovarne stanice, kolne vage, objekta za zaposlene, parkirališta za zaposlene, parkirališta za kamione, zelenih površina te ograde.
- c. Na području odlagališta otpada Beli Manastir smještena je planirana kompostana. Na prostoru kompostane planira se gradnja natkrivenog prostora za biostabilizaciju, vodonepropusnog okna i zatvorenog sustava prikupljanja procjednih voda, manipulativnih površina i zelenih površina. Unutar natkrivenog prostora za biostabilizaciju moguća je i gradnja prostorija za smještaj zaposlenika uključivo sanitarni čvor.
- d. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Javne i društvene građevine; Športsko-rekreacijske građevine; Uslužne (tihe i čiste); Trgovačke (tihe i čiste).
- e. Građevine za rad sa strankama koje se nalaze na izdvojenim lokacijama ne smatraju se komunalno-servisnim građevinama, nego ostalim poslovnim građevinama.
- f. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- g. Na građevnoj čestici mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

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

- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
- b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
- d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

q. Na građevnoj čestici kompostane, plato za odlaganje bio otpada i nadstrešnica minimalno su udaljeni od ruba građevne čestice min. 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

b. Koeficijent iskorištenosti građevne čestice pretovarne stanice iznosi 1,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se max. 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Maksimalna visina pretovarne stanice iznosi, a maksimalna etažna visina građevina podrum i dvije nadzemne etaže.

i. Maksimalna etažna visina kompostane iznosi 10,0 m (nadstrešnica).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

f. Unutar vlastite građevne čestice pretovarne stanice potrebno je rješavanje parkirališta za zaposlenike kao i parkirališta za kamione. Oborinske vode se prikupljaju i pročišćuju unutar vlastite građevne čestice. Pročišćavanje obuhvaća taložnik/separator ulja i masti. Planirana građevina pretovarne stanice priključiti će se na javne sustave za opskrbu električnom energijom, vodom, elektroničkih komunikacija, odvodnje i sl.

g. Na građevnoj čestici kompostane, parkiranje za zaposlene, ograda, kolna vaga riješeni su u sklopu postojećeg odlagališta jer predstavljaju jednu cjelinu. Oko površina na kojima se vrši biorazgradnja preporučuje se formiranje zaštitnog zelenog pojasa širine minimalno 5,0 m (grmlje + drveće). Površine na kojima se odvija biorazgradnja planirane su od vodonepropusnih materijala sa zatvorenim sustavom za prikupljanje procjednih voda. Procjedne vode se prikupljaju u bazenu za procjedne vode i vraćaju natrag na površine za kompostiranje. Oborinske vode se prikupljaju zasebno i priključuju na sustav oborinske odvodnje cjelokupnog odlagališta.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Pristup stanici kao i prometno-manipulativne površine moraju biti izvedene vodonepropusno (završni sloj asfalt ili beton) minimalne širine 5,0 m.
- e. Pristup kompostani minimalne je širine 5,0 m sa čvrstim gornjim slojem (asfalt, beton i sl.). Planirane građevine kompostane priključiti će se na javne sustave za opskrbu električnom energijom, vodom, električnih komunikacija, odvodnje i sl.
- f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 37.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.
 - b. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, tramvajske i željezničke pruge, tramvajska, željeznička i autobusna stajališta, zaštitne zelene površine.
 - c. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- 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 38.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Bp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Uz javne i ostale ceste unutar građevinskog područja grada Belog Manastira, mogu se graditi benzinske postaje s ugostiteljskim, trgovačkim, servisnim, uslužnim i drugim pratećim sadržajima, a u skladu sa standardima i posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.
 - b. Na građevinskoj čestici benzinske postaje mogu se graditi i prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta i manipulacijske površine i sl.).
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje iznosi 0,50.
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. Postojeće i nove benzinske postaje s pratećim sadržajima mogu se rekonstruirati, odnosno graditi nove na način da se osigura: sigurnost svih sudionika u prometu, zaštita okoliša i da građevina bude veličinom i smještajem prilagođena okolišu
 - b. Smještajem benzinske postaje ne smiju se pogoršati uvjeti stanovanja u okolnom prostoru ni narušiti slika grada Belog Manastira u vrijednim povijesnim i prirodnim prostorima.
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 39.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS2-a

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

- a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje željezničkih građevina lokalnog značaja s pripadajućom infrastrukturom. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.
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: IS8-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Za sve građevine infrastrukture - vodnogospodarskog sustava nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
 - b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U zoni površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav moguće je graditi građevine (sadržaje) osnovne namjene kao što uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

- b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Javne i društvene građevine; Športsko-rekreacijske građevine; Uslužne (tihe i čiste); Trgovačke (tihe i čiste).
 - c. Građevine za rad sa strankama koje se nalaze na izdvojenim lokacijama ne smatraju se komunalno-servisnim građevinama, nego ostalim poslovnim građevinama.
 - d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
 - e. Na građevnoj čestici komunalno-servisne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
 - f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
 - g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
 - h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
 - b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
 - c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
 - d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
 - e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
 - f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
 - g. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
 - h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
 - i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
 - j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
 - k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
 - l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je $P+3+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za komunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice komunalno-servisne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine komunalno-servisne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika,

a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

- a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
- b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
 - i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
 - j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
 - b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
 - c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
 - d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 41.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS8-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Za sve građevine infrastrukture - vodnogospodarskog sustava nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
 - b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U zoni površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav mogu se graditi građevine osnovne namjene (Vodosprema) i prateće građevine koje su u funkciji osnovne namjene.
 - b. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
 - c. Na građevnoj čestici komunalno-servisne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
 - d. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
 - e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
 - f. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.
 - b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
 - c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
 - d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
 - e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45° .

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je $P+3+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za komunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice komunalno-servisne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine komunalno-servisne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
- b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
- c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
- d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
- h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
- i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
- j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 42.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.
 - b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).
 - b. U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R2) dozvoljena je gradnja otvorenih, natkrivenih i zatvorenih športsko-rekreacijskih građevina, kao što su: športske dvorane, športski tereni, kupališta, bazeni, auto-moto staze, zabavni parkovi, dječja igrališta i sl.

- c. U sklopu postojećih sportsko-rekreacijskih građevina moguća je dogradnja gledališta, svlačionica, sanitarija, klupskih prostora, spremišta, natkrivanje balonom i sl.
- d. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Javne i društvene građevine (samo odgovarajuće zdravstvene kao što su: zdravstvene stanice, ambulate i sl., te odgovarajuće obrazovne (športsko-rekreacijske škole); Trgovačke (tihe i čiste); Ostale poslovne; Ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa).
- e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).
- f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.
- g. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- h. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.
- i. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Za građevine sportsko-rekreacijske namjene nema uvjeta za građevinski pravac.
- b. Na dijelu čestice za sportsko-rekreacijsku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.
- c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.
- d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- e. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.
- f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.
- h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.
- j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: za građevnu česticu za gradnju športsko-rekreacijske građevine, ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0 ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine poslovne - uslužne namjene je $P+4+T$.

c. Iznimno, na dijelu čestice za sportsko-rekreacijsku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je $P+2+T$.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za sportsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m,

f. Iznimno na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za $\frac{1}{2}$ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

- c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
 - d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
 - e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
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. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.
 - b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
 - c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
 - d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
 - e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
 - f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.
 - b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.
 - c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.
 - d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.
 - e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.
 - h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.
 - i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.
 - j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m².
- b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.
- c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.
- d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 43.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-a

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U namjeni Javna zelena površina - park/perivoj (Z1-a) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Javni park; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Građevine kao što su dječja igrališta, paviljoni i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (pješačke i biciklističke staze, trafostanice, energetske podstanice i sl.) .
- 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 44.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U namjeni Javna zelena površina - park/perivoj (Z1-b) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Sve javne zelene površine; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Građevine kao što su dječja igrališta, paviljoni i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje, trafostanice, energetske podstanice i sl.).
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 45.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

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

- a. U zoni zaštitne zelene površine (Z5) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Zaštitne zelene površine; Građevine kao što su dječja igrališta i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje, trafostanice, energetske podstanice i sl.).
- 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 46.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr-a

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na prostoru postojećih groblja kao i planiranog groblja moguće je graditi sve vrste građevina za ukop, mrtvačnice, vjerske građevine (kapela, obredna dvorana i sl.), memorijalna obilježja i sl., te kao prateće građevine trgovačke (tihe i čiste) koje su u funkciji osnovne namjene.
- 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 47.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.

Članak 48.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TRG

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Nije primjenjivo.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije primjenjivo.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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 49.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Ak

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Nije primjenjivo.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije primjenjivo.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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 50.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Žk

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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 51.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pn

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Prostornim planom Osječko-baranjske županije definirana je direktna provedba.

Članak 52.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestice prikazani su 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 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.
- 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.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti smještaja građevina koje se grade na površinama javne namjene

Članak 53.

- (1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, paviljoni, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl..
- (2) Kiosci su građevine u kojima se prodaja robe na malo i ugostiteljske usluge obavljaju kroz odgovarajući otvor na samom kiosku bez ulaza kupca u prodajni prostor.
- (3) Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala.
- (4) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr..
- (5) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.
- (6) Iznimno za postojeće legalno izgrađene građevine širina pješačkog prolaza zadržava se postojeća.
- (7) Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.
- (8) Građevine koje se grade na površinama javne namjene mogu se graditi na više građevnih čestica.

1.4.2. Tavan

Članak 54.

- (1) Tavanom (T) se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nema namjenu, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže max. 0,5 m.
- (2) U slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i veći, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja.
- (3) Tavan može imati otvore na zabatnom zidu ili u kosini krova, ali samo u svrhu ventiliranja i minimalnog osvjetljenja.
- (4) Najveća etažna visina odnosi se na građevinama osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine).

1.4.3. Obnovljivi izvori energije

Članak 55.

- (1) Na području obuhvata ovog UPU-a omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.
- (2) Na površinama gospodarske namjene omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije svih vrsta. Na površinama poslovne namjene, omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije sunca.
- (3) Na ostalim površinama unutar granica građevinskih područja naselja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurse koriste obnovljive izvore energije sunce (sunčani kolektori) mogu se kao prateća djelatnost graditi na građevnim česticama neovisno o namjeni (osim prometnih i javnih zelenih površina (ne odnosi se na urbanu opremu i sl.) sukladno posebnim propisima.
- (4) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste ostale obnovljive izvore energije, mogu se graditi:
 - na površinama gospodarske namjene moguće je graditi postrojenja koja za pogon koriste obnovljive izvore energije pod uvjetom da udaljenost postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih površina građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice.
 - na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine pod uvjetom da je udaljenost građevine postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije od regulacijske linije je minimalno 30,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 1,0 m.
- (5) Postavljanje sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih ćelija na krovove i pročelja zgrada nije dozvoljeno unutar zona ili pojedinačnih zgrada za koje je aktom o zaštiti istih to zabranjeno.
- (6) Sunčane elektrane se mogu graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici pod uvjetom da su kolektori postavljeni najmanje 3,0 m od ruba ostalih čestica i da je maksimalni koeficijent izgrađenost 0,7.
- (7) Sunčane elektrane na građevnim česticama druge namjene mogu biti u funkciji opskrbe te građevine ali i za proizvodnju isključivo za distribuciju u električnu mrežu. Uvjeti izgradnje su identični uvjetima za gradnju građevina osnovne namjene.
- (8) Za omogućavanje preuzimanja viška ili ukupne proizvedene električne energije u distribucijski i/ili prijenosni sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage potrebne za prihvati viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom.

1.4.4. Toplifikacija

Članak 56.

- (1) Pri izgradnji termoeenergetske jedinice, tj. kotlovnice za jednu ili skupinu građevina kotlovnici graditi u sklopu građevine s najvećim toplinskim konzumom ili u prvoj građevini koja se gradi u toj skupini građevina.
- (2) Energetsku jedinicu graditi i dimenzionirati tako da omogući i opskrbu toplom sanitarnom vodom.
- (3) Cjevovodni sustav toplinske mreže graditi od kotlovnice do okolnih korisnika u površini javne namjene, a po potrebi i po građevinskim česticama korisnika podzemnim cjevovodima položenim u betonske kanale ili izravno u rov.

1.4.5. Gospodarenje otpadom

Članak 57.

- (1) Područje ovog UPU-a u cijelosti mora biti pokriveno organiziranim uklanjanjem svih vrsta otpada (komunalni, neopasni proizvodni, opasni otpad te posebne vrste otpada).

- (2) Komunalni otpad se prikuplja na propisani način i predaje ovlaštenom koncesionaru na daljnje raspolaganje.
- (3) Neopasni proizvodni otpad se mora skladištiti na parceli proizvođača otpada na zakonom propisani način, do trenutka predaje ovlaštenom sakupljaču te vrste otpada ili do trenutka odvoza na legalno odlagalište (ili preradu) te vrste otpada.
- (4) Opasni otpad i posebne kategorije otpada se moraju privremeno skladištiti na zakonom propisani način, te predati na daljnje gospodarenje ovlaštenom sakupljaču opasnog otpada ili posebnih kategorija otpada.
- (5) Gradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja moguća je unutar površina koje su ovim Planom definirane za gospodarsku namjenu.
- (6) Eko-otoci se smještaju unutar površina javne namjene, a mikrolokacije se utvrđuju planom gospodarenja otpadom grada.
- (7) Sadržaj eko-otoka odrediti će se dogovorno, ovisno o vrsti i količini otpada koji se želi prikupiti: Eko-otoci svojim izgledom i položajem ne smiju onemogućiti ili otežavati promet (pješački ili cestovni).

1.4.6. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 58.

- (1) Potrebno je izraditi Program mjerenja kakvoće zraka i uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka, sukladno posebnom propisu.
- (2) Za područje grada potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu.
- (3) U slučaju da se kartom buke utvrde područja buke većeg intenziteta od dozvoljenog posebnim propisom, potrebno je provesti mjere zaštite od buke, sukladno uvjetima i obilježjima područja (zelenilom, ogradama i sl.).
- (4) Ostale mjere zaštite okoliša provoditi će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim ovim UPU-om i to

1. Zaštita tla

- a. zbrinjavanje otpada provoditi sukladno zakonu,
- b. zaštita tla na području pojačane erozije treba se provoditi: zabranom uklanjanja grmlja i visokog zelenila, zabranom izgradnje kojom se narušava stabilnost tla,
- c. zaštita tla uz vodotoke i kanale u interakciji je sa zaštitom voda na području obuhvata ovoga UPU-a, uz naglasak na rješenje problema čišćenja otpadnih voda iz sustava odvodnje grada Belog Manastira.

2. Zaštita voda

- a. mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. Zaštita zraka i zaštita od buke

- a. uvjetima gradnje, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarske namjene, sukladno odredbama ove Odluke
- b. gradnjom obilaznice kojom će se smanjiti tranzitni promet u naselju,
- c. kod tehnoloških procesa kojima se putem dimnjaka u zrak emitiraju nečiste čestice obvezna je ugradnja filtera ili hvatača lebdećih čestica do propisanih vrijednosti.

1.4.7. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

Članak 59.

- (1) Za gradsko naselje Beli Manastir utvrđuje se 2 stupanj ugroženosti, sukladno posebnom propisu.
- (2) Zaštita stanovništva u gradskom naselju Belom Manastiru rješava se gradnjom skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa, skloništa za zaštitu od radijacije i gradnjom zaklona.

- (3) Iznimno, skloništa i zakloni iz stavka 1. ovoga članka se ne grade u slučajevima utvrđenim posebnim propisom.
- (4) Zone u kojima se grade skloništa utvrdit će Grad.
- (5) U ostalim dijelovima grada Belog Manastira grade se zakloni.
- (6) Skloništa se grade sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom, a mogu biti zasebna, u sklopu drugih građevina, namjenska ili višenamjenska.
- (7) Pri određivanju lokacije, dimenzioniranju i projektiranju skloništa potrebno je pridržavati se sljedećih preporuka:
- skloništa dopunske zaštite treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom, sukladno interesima investitora,
 - lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrada.
- (8) Zaklonom u smislu odredbi ove Odluke smatra se djelomično zatvoren prostor koji je izgrađen ili prilagođen tako da svojim funkcionalnim rješenjem, konstrukcijom i oblikom daje ograničenu zaštitu od ratnih djelovanja.
- (9) Zaklon se može graditi kao samostalni zaklon izvan građevina (rovovi i jame) i u građevinama, u prikladnim prostorijama.
- (10) Zakloni izvan građevina moraju se izgraditi izvan dometa ruševina susjednih građevina. Položaj zaklona izvan građevina treba odrediti na slobodnim površinama, izvan trasa podzemnih instalacija.
- (11) Skloništa i zaklone će graditi Grad Beli Manastir prema Odluci koja se donosi prema posebnom propisu.

1.4.8. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Članak 60.

- (1) Područje grada se nalazi unutar zone očekivanih potresa intenziteta VII° prema MCS (Mercalli, Cancani, Sieberg) ljestvici.
- (2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.
- (3) Na istočnom dijelu prostora obuhvata ovoga UPU-a prisutno je prema PPUG Beli Manastir područje pojačane erozije.
- (4) Područje pojačane erozije detaljnije se utvrđuje na temelju podataka nadležne pravne osobe s javnim ovlastima za vodnogospodarstvo.
- (5) Za građevine na ovom području potrebno je ishoditi posebne uvjete koje utvrđuje pravna osoba s javnim ovlastima za poslove vodnog gospodarstva.

1.4.9. Uvjeti uređenja vodotoka i voda

Članak 61.

- (1) Sve aktivnosti u prostoru vezane uz vodotoke i ostale vodne formacije, vodoprivrednu infrastrukturu ili druge objekte vodnog gospodarstva moraju se provoditi u skladu sa odredbama Zakona o vodama i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.
- (2) Vodnogospodarski zahvati s pripadajućim građevinama, uređajima i opremom detaljnije se definiraju projektnom dokumentacijom.
- (3) Trase i koridori kanala melioracijske odvodnje se mogu korigirati, kanali zacijeviti u potpunosti ili djelomično, odnosno mogu se ukinuti ukoliko se odvodnja riješi na prikladniji način. Navedeni zahvati izvode se sukladno uvjetima nadležne ustanove s javnim ovlastima.
- (4) Izmještanje kanala melioracijske odvodnje mora se izvesti tako da se ne remeti kvaliteta odvodnje sliva pojedinog kanala.
- (5) Postojeće otvorene kanale prostora obuhvata kao i kanale sustava melioracijske odvodnje treba regulirati i tehnički urediti. Osnova za navedene radove je odgovarajuća projektna dokumentacija.

1.4.10. Mjere provedbe plana

1.4.10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 62.

- (1) Na postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovome UPU-u, mogući su radovi u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.
- (2) Pod radovima u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijevaju se:
- sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine, u postojećim gabaritima,
 - dogradnja sanitarnih prostorija (WC i kupaonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. građevinske(bruto) površine 10,0 m²,
 - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica i garderoba s pretprostorom) uz postojeću građevinu druge namjene (koja služi za rad i boravak ljudi i koja nema sanitarne prostorije), do max.10,0 m² građevinske(bruto) površine za građevine do 100,m² i do 5% ukupne građevinske(bruto) površine za veće građevine ,
 - preinake unutrašnjeg prostora, bez povećanja gabarita građevine,
 - izmjene ravnih krovova u kose bez mogućnosti nadogradnje nadozida, isključivo radi sanacije ravnog krova, uz mogućnost korištenja potkrovlja sukladno osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj odredbama ove Odluke,
 - adaptacija postojećeg tavanškog prostora u korisni prostor, u postojećim gabaritima, za namjene sukladne osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim UPU-om,
 - ugradnja ili rekonstrukcija instalacija,
 - gradnja ili rekonstrukcija komunalnih priključaka,
 - uređenje građevne čestice postojeće građevine (sanacija i izgradnja ograda i potpornih zidova i prometnih površina).
- (3) Iznimno za prostor "BELJE PLUS d.o.o" dozvoljava se i dogradnja i rekonstrukcija prostora u svrhu osuvremenjavanja proizvodnje i poboljšavanja uvjeta rada sukladno ovim Odredbama.
- (4) Građevinama ili dijelu postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovome UPU-u, ili njihovim dijelovima, može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj ovim UPU-om.

1.4.10.2. Postupanje s građevinama izgrađenim suprotno uvjetima utvrđenim u UPU

Članak 63.

- (1) Na postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u ovome UPU-u mogući su radovi sukladni članku 304. ove Odluke, te dograđivati i nadograđivati sukladno odredbama ove Odluke.
- (2) Radovi na građevini iz prethodnog stavka moraju biti usklađeni s uvjetima gradnje utvrđenim u ovom UPU-u, ako je to moguće s obzirom na položaj građevine.
- (3) Ako je postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) veći od dozvoljenog, isti se prilikom gradnje novih građevina na toj čestici može zadržati.
- (4) Građevinama iz stavka (1) može se mijenjati namjena sukladno odredbama ove Odluke.

1.4.11. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i infrastrukturne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 64.

- (1) Prometna, elektronička komunikacijska i infrastrukturna mreža mora se graditi, rekonstruirati i opremati prema posebnim propisima, pravilima struke te odredbama ove Odluke.

- (2) Prometna, elektronička komunikacijska i infrastrukturna mreža u pravilu se grade na površinama javne namjene.
- (3) Iznimno, u slučaju izgradnje komunalne infrastrukture ako mrežu nije moguće položiti u površinu javne namjene, moguća su i drugačija rješenja.
- (4) Položaj elektroničke komunikacijske i infrastrukturne mreže u uličnom profilu prikazan na kartografskim prikazima je orijentacijski i moguće ga je mijenjati sukladno tehničkim zahtjevima, prostornim mogućnostima i potrebi ekonomičnosti gradnje.
- (5) Do realizacije konačnog rješenja elektroničke komunikacijske, energetske, vodoopskrbne i odvodne mreže, planiranog ovim UPU-om, moguća su privremena rješenja priključenja građevina na postojeću mrežu, sukladno kapacitetu postojeće mreže i prema suglasnosti poduzeća nadležnog za distribuciju.
- (6) Pored mreže prikazane u ovome UPU-u moguća je gradnja cestovnih prometnica lokalne razine, biciklističkih i pješačkih staza, trgova i drugih pješačkih površina te distribucijskih vodova elektroničke komunikacijske i infrastrukturne mreže, sukladno potrebama i odredbama ove Odluke na cijelom području obuhvata ovoga UPU-a.
- (7) Iznimno, planirane prometne površine moguće je korigirati zbog usklađenja s postojećom infrastrukturom na način da korigiranje ne utječe na planiranu funkciju prometnice.
- (8) Korekcije je moguće raditi paralelnim pomicanjem u odnosu na planirano stanje, s odstupanjem od planirane trase za maksimalno 10 metara.
- (9) Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.
- (10) Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijski pravac. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.
- (11) U slučaju kada koridor planirane prometnice i javne zelene površine presijeca dio građevinske čestice na kojoj se planira izgradnja ili dogradnja građevine mora se formirati nova građevinska čestica u kojoj će biti izuzet dio koji ulazi u koridor prometnice i javne zelene površine, te se s obzirom na novoformiranu građevnu česticu određuje koeficijent izgrađenosti i dozvoljena veličina građevine čestice.
- (12) Javne prometne površine mogu se uređivati i graditi u okviru površina svih namjena.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 65.

- (1) Mreža i kategorija javnih razvrstanih cesta u ovome UPU-a utvrđena je na temelju Odluke nadležnog Ministarstva.
- (2) Ulice na području ovoga UPU-a s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom javne ceste.
- (3) Kategorija svih prometnica na području grada Belog Manastira može se mijenjati sukladno izmjenama bez promjene ovoga UPU-a. Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni odredbama ove Odluke, sukladno novoj kategoriji prometnice.
- (4) Prometne površine u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl.

- (5) Sve prometne površine u građevinskom području grada Belog Manastira na koje postoji neposredan pristup s građevinskih čestica, ili su uvjet za formiranje građevinskih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav.
- (6) Ovim UPU se omogućavaju radovi na izgradnji, rekonstrukciji i održavanju gradskih ulica na području grada Belog Manastira, a prema dokumentima prostornog uređenja užih područja, te programima i projektima Grada Belog Manastira.
- (7) Širine novih prometnih površina prikazane su orijentacijske.
- (8) Točne širine definirat će se projektnom dokumentacijom ili detaljnim planom uređenja.
- (9) Minimalne širine novih prometnih površina su sljedeće:
- glavne mjesne ulice - 14,0 m
 - sabirne i ostale ulice - 12,0 m
- (10) Ako su nove sabirne i ostale ulice dužine do 150,0 m minimalna širina uličnog koridora je 10,0 m.
- (11) Minimalna širina rekonstruiranih prometnih površina u kategoriji glavnih mjesnih ulica je 14,0 m, a sabirnih i ostalih ulica 8,0 m.
- (12) Do realizacije planirane rekonstrukcije prometnih površina moguća je obnova ili rekonstrukcija u okviru postojećih prometnih površina.
- (13) Planirane nove ulice u kategoriji ostalih ulica dužine manje ili jednake 150,0 m mogu biti i "slijepe".
- (14) Na kraju "slijepe" ulice mora biti izgrađena okretnica za vozila dimenzionirana za okretanje komunalnog vozila.
- (15) Postojeće "slijepe" ulice mogu biti i duže od 150,0 m.
- (16) U zoni prolaza koridora planirane glavne gradske ceste uz lokaciju uređaja za pročišćavanje širina koridora planirane ceste mora biti min. 30,0 m, a projekt ceste se mora usuglasiti s položajem uređaja za pročišćavanje.
- (17) Sve ceste namijenjene javnom prometu na području grada Belog Manastira moraju biti opremljene horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, prema Hrvatskim normama.
- (18) Nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograde, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa za javne ceste.
- (19) Širina kolnika za dvosmjernan promet državnih cesta i glavnih gradskih cesta-ulica treba biti 2x3,25 do 2x3,5 m (min. 2x3,0 m), županijskih cesta 2x3,0 m, sabirnih cesta-ulica 2x3,0 m (min. 2x2,75), a lokalnih i ostalih cesta-ulica 2x2,75 m.
- (20) Širina lokalne ceste i ostale ceste-ulice može biti i manja od 5,50 m u uvjetima malog intenziteta prometa i bez tranzitnog prometa, što se mora potvrditi posebnim prometnim projektom u okviru kojeg će se utvrditi uvjeti sigurnog odvijanja prometa i na užim širinama kolnika.
- (21) Sva postojeća i planirana križanja cestovne mreže na području grada Belog Manastira mogu se urediti kao kružni tokovi u okviru postojećih ili planiranih uličnih koridora, ukoliko je to rješenje u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležne uprave za ceste.
- (22) Sve postojeće prometne površine prilikom rekonstrukcije treba urediti u skladu s propisima i normativima za smanjenje ili eliminaciju postojećih urbanističko-arhitektonskih barijera. Sve nove prometne površine moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera.

2.1.1.1. Parkirališta

Članak 66.

- (1) Potrebe za površinama prometa u mirovanju mogu se riješiti javnim parkiralištima koja se ovisno o lokalnim uvjetima grade na površinama javne namjene ili u javnim garažama, te privatnim parkiralištima (kontrolirani pristup) koja se grade u okviru vlastite građevne čestice.
- (2) U zoni oznake "Javna parkirališna površina" na kartografskom prikazu 2.1.1. mora se izgraditi javno parkiralište. Oznaka za javno parkiralište je orijentacijska, a točan položaj definirat će se projektnom dokumentacijom.

(3) U okviru svih ostalih površina namjene prostora moguća je izgradnja parkirališnog prostora prema uvjetima ovog UPU-a.

(4) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" podrazumijeva se čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

(5) Na području grada Belog Manastira mora se uz sve stambene građevine, građevine javne, društvene te gospodarske namjene izgraditi minimalan broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

- Obiteljske stambene građevine: 1 stan; 1,00 parkirališno mjesto
- Višestambene građevine: 1 stan; 1,20 parkirališnih mjesta
- Trgovački (maloprodaja): 25 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališnih mjesta
- Robne kuće, trgovački centri: 60 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališnih mjesta
- Tržnica na malo: 25 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališnih mjesta
- Poslovne zgrade, uredi, agencije: 100 m² građevinske (bruto) površine; 2,00 parkirališnih mjesta < 50 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Industrija i skladišta: 100 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Servisi i obrt: 100 m² građevinske (bruto) površine; 2,00 parkirališnih mjesta
- Ugostiteljstvo: 15 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Osnovne škole i vrtići: 1 učionica/grupa; 2,00 parkirališnih mjesta
- Zdravstvene građevine: 40 m² građevinske (bruto) površine; 2,00 parkirališnih mjesta
- Vjerske građevine: 40 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Građevine mješovite namjene: ukupan zbroj parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine

(6) Navedeni normativi se mogu mijenjati u okviru planova užih područja.

(7) Za hotele i športsko-rekreacijske građevine utvrđuju se normativi prema posebnom propisu.

(8) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(9) Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(10) Parkiranje teretnih vozila nosivosti više od 5,0 t planira se na posebno uređenim javnim parkiralištima u sklopu gospodarskih zona, te na vlastitim izgrađenim parkiralištima teretnih vozila u sklopu gospodarskih zona.

(11) Način rješavanja izgradnje parkirališta obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu.

2.1.1.2. Biciklistički promet

Članak 67.

(1) Značajnije trase biciklističkih staza naznačene su u 2.1.1. Cestovni promet. Osim njih biciklističke staze ili trake mogu se graditi i na drugim trasama u okviru grada Belog Manastira.

(2) Biciklističke staze ili trake mogu se graditi u okviru uličnog profila kao zasebna površina, odnosno prometnom signalizacijom obilježena traka na kolniku ili nogostupu, ili kao zasebna trasa izvan uličnih profila, a mogu se graditi i uređivati i na drugim površinama.

(3) Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,60 m.

(4) Uzdužni nagib biciklističke staze ne može biti veći od 8%.

(5) Uz trase biciklističkih staza ili traka moguće je graditi površine za parkiranje bicikala.

2.1.1.3. Trgovi i druge pješačke površine

Članak 68.

- (1) Pješačke površine su: pješačke staze trgovi i ulice (pješačke zone) i prolazi, šetnice.
- (2) U uličnim profilima razvrstanih i nerazvrstanih cesta u građevinskom području obavezno je izgraditi pješačku stazu najmanje s jedne strane u odnosu na kolnik. U pravilu pješačke staze se grade obostrano i odvojene od kolnika.
- (3) U slučaju prostornih ograničenja mogu se graditi uz kolnik.
- (4) Pješačka zona naznačena je u 2.1.1. Cestovni promet
- (5) Dimenzije poprečnog presjeka pješačkih površina definirane su posebnim propisom.
- (6) Minimalna širina pješačke staze je 1,50 m, i pri tome u njen prometni profil ne smiju ulaziti stupovi javne rasvjete, prometne signalizacije i sl.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 69.

- (1) Ovim UPU je predviđeno zadržavanje željezničke pruge M301 državna granica-B. Manastir-Osijek. na postojećoj trasi, koja se štiti u skladu s posebnim propisima.
- (2) Moguća je rekonstrukcija željezničke pruge i pratećih građevina (ugradnja suvremenih signalno sigurnosnih i telekomunikacijskih uređaja, potrebno produženje radnih kolosijeka u stanicama i sl.) prema posebnim propisima.
- (3) U skladu s prometnim potrebama predvidjeti mogućnost izgradnje drugog kolosjeka.
- (4) Na površini željezničke pruge i postrojenju mogu se graditi i drugi prateći sadržaji vezani za promet na željezničkoj pruzi (lokacija željezničkog graničnog prijelaza i sl.) uz suglasnost i uvjete "Hrvatskih željeznica".

2.1.3. Pomorski promet

Članak 70.

- (1) Nije primjenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 71.

- (1) Nije primjenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 72.

- (1) Nije primjenjivo.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 73.

- (1) Dinamika razvoja mjesne mreže biti će u skladu s dinamikom razvoja gospodarskog, društvenog i prostornog razvoja grada.
- (2) Postojeća i planirana elektronička komunikacijska mreža grada Belog Manastira prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.2.1. Elektroničke komunikacijska mreža

2.2.1.1. Nepokretna mreža

Članak 74.

- (1) Razvoj nepokretne elektroničke komunikacijske mreže u obuhvatu ovoga UPU-a planira se proširenjem kapaciteta komutacija, te daljnjim razvojem mjesne mreže u skladu s porastom broja korisnika u već izgrađenim dijelovima grada Belog Manastira, u skladu s procesom urbanizacije, te novim potrebama javnih sadržaja i gospodarstva.
- (2) Planiranu mjesnu mrežu u središnjem dijelu grada graditi kabelskom kanalizacijom odnosno distribucijskom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK). Izgradnja mrežnih kabela položenih izravno u rov dozvoljena je u perifernim dijelovima grada, te u dijelovima grada gdje je takova izgradnja već ranije započela, a postoje kapaciteti (rezerve) za dogradnju, ako rezervi nema te je potrebna veća rekonstrukcija treba graditi DTK.
- (3) Mjesna elektronička komunikacijska mreža u pravilu se gradi u zelenom pojasu ulica odnosno u površinama javne namjene, a u ulicama s užim profilom polaže se ispod nogostupa. Po potrebi elektroničke komunikacijske vodove graditi s obje strane ulica.
- (4) Pri projektiranju i izgradnji pridržavati se važećih propisa, te primjenjivati suvremena tehnološko-tehnička rješenja.

2.2.1.2. Pokretna mreža

Članak 75.

- (1) Za razvoj pokretnih elektroničkih komunikacija postojećih i planiranih operatora potrebna je izgradnja novih baznih (osnovnih) postaja.
- (2) Bazne postaje koje nisu na samostojećem antenskom stupu se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti te zaštititi od neionizirajućih zračenja.
- (3) Nije dopuštena gradnja baznih postaja na sljedećim građevinama i područjima:
 - na udaljenosti manjoj od 200,0 m od parcela škola i dječjih vrtića i jaslica,
 - na građevinama i područjima koja su zaštićena na temelju propisa o zaštiti kulturnih dobara,
 - na udaljenosti manjoj od 100,0 m od sakralne građevine (crkve).
- (4) Prilikom planiranja mreže baznih postaja obvezno je usklađivanje s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 76.

- (1) Zbog zaštite koridora RTV veze "Kapavac"- "Belje" na prostoru koridora nije dozvoljena izgradnja građevina takovih visina koja bi prekinula navedeni koridor.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 77.

- (1) Distribucijski plinoopskrbni sustav grada Belog Manastira je srednjetačni ($P=1-3$ bar).
- (2) U sustavu cijevnog transporta nafte i plina na području obuhvata UPU-a se nalazi dio postojećeg magistralnog plinovoda Bolman-Beli Manastir zaključno s mjerno-redukcijskom stanicom (MRS) Beli Manastir
- (3) Izgled sustava prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.3.1. "Nafta i plin". Prikazane su načelne trase novoplaniranih vodova. Dozvoljen je drukčiji položaj vodova uz zadržavanje bitnih karakteristika sustava, tj. polaganje unutar uličnih profila i dozvoljeni razmak od ostalih infrastrukturnih vodova.
- (4) Izvor napajanja ukupnog plinoopskrbnog sustava grada Belog Manastira je mjerno-redukcijska stanica 50/3 bar "Beli Manastir".
- (5) MRS Beli Manastir je izvor napajanja distribucijskih mreža u okolnim naseljima i općinama. U projektiranju izgleda sustava nužno je uključiti i međumjesne vodove B. manastir-Petlovac, B.

Manastir-Kozarac, B. Manastir-Šumarine-Luč, B. Manastir-Branjin Vrh-Popovac i B. Manastir-Šećerana.

(6) Plinovodi se polažu u površinama javne namjene. Prilikom rekonstrukcije postojećih plinovoda zadržava se postojeći položaj u uličnom profilu. Izmjena trase je moguća samo uz suglasnost svih korisnika infrastrukturnog koridora i lokalne samouprave (Grad Beli Manastir).

(7) Plinovodi se štite od smrzavanja ukopavanjem, tako da minimalna visina nadsloja zemlje iznosi 80 cm.

(8) Prolaz plinovoda ispod prometnica mora biti uz osiguran minimalan nadsloj od 1,5 m.

(9) Prolaz plinovoda ispod županijskih i državnih cesta, kao i ispod željeznice, bez obzira na način izvođenja, mora biti sa zaštitnom cijevi.

(10) Prilikom križanja plinovoda s kanalima, minimalna udaljenost zaštitne cijevi plinovoda od stjenke kanala iznosi 0,5 m.

(11) Plinovodi se križaju s drugim instalacijama pod horizontalnim kutem između 45°-90°.

(12) Pri projektiranju vodove dimenzionirati tako da zadovoljavaju sve planirane potrebe za plinom svih korisnika sustava na kraju planskog razdoblja.

(13) Pri projektiranju i izvođenju obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih instalacija

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 78.

(1) Razvoj elektroenergetskog sustava na području grada Belog Manastira obuhvaćati će građevine na prijenosnoj i distribucijskoj naponskoj razini.

(2) Trase i lokacije postojećih, te od planiranih predvidive elektroenergetske građevine prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.3.2. "Elektroenergetika".

(3) U elektroprijenosnom sustavu planira se gradnja 110 kV dalekovoda B. Manastir-Kneževi Vinogradi te DV 2x110 kV B. Manastir-Branjin Vrh. Uz dalekovode 110 kV uspostavlja se zaštitni koridor dalekovoda koji iznosi 30+30 m. Unutar ovog koridora gradnja objekata je moguća uz poštivanje uvjeta gradnje koje izdaje nadležni operater prijenosnog sustava

(4) Postojeći DV 35 kV zadržati će se na postojećoj trasi dok ne postane ograničenje planiranoj izgradnji, a tada ga treba izmjestiti izvan građevinskog područja ili zamijeniti podzemnim kabelom izgrađenog u površini javne namjene u skladu s varijantama trase prikazanim u kartografskom prikazu br. 2.3.2. "Elektroenergetika".

(5) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalaze u građevinskom području grada Belog Manastira moraju se postupno zamijeniti kabelskim. Planirane dalekovode graditi u koridoru prometnica, osim na mjestima gdje je to fizički neizvodivo (npr. tamo gdje se približava konkretnom potrošaču ili već postojećoj elektroenergetskoj građevini).

(6) Pri utvrđivanju trase kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u gradu, te ih po mogućnosti polagati u zajednički koridor s ostalom elektroenergetskom mrežom.

(7) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnog dalekovoda 35 kV može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu br. 1.1. "Namjena prostora".

(8) Korištenje zemljišta i gradnja u koridoru DV 35 kV vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektroenergetiku dok DV 35 kV ne bude demontiran.

(9) Sve trafostanice TS 10(20)/0,4 kV moraju imati kolni pristup s površine javne namjene, a za nove TS 10(20)/0,4 kV u izgrađenom području dozvoljava se pravo služnosti puta do površine javne namjene. Ne dozvoljava se izgradnja trafostanica u uličnom profilu.

(10) Niskonaponsku 0,4 kV mrežu planira se u pravilu graditi s podzemnim kabelskim vodovima položenim u javne (zelene) površine gdje god je moguće sustavom ulaz-izlaz ili do samostojećih kabelskih ormara. Ako se u novoplaniranim ulicama niskonaponska (NN) kabelska mreža planira graditi sa samostojećim kabelskim ormarom treba ih locirati na pogodno odabrane građevinske čestice uz regulacijski pravac. Pri izgradnji kabelske mreže u postojećim ulicama kabelske ormare

u pravilu postavljati na pogodno odabrane građevinske čestice, a u slučaju nemogućnosti locirati ih u površinu javne namjene. U sporednim i perifernim ulicama planira se zadržati nadzemna (zračna) mreža vođena po krovovima s krovnim stalcima s tim da će se postupno zamjenjivati neizolirani (goli) vodiči sa samonosivim kabelskim snopom (SKS).

(11) Do izgradnje planirane kabelske elektroenergetske mreže može se koristiti postojeća uz manje rekonstrukcije što uključuje i zamjenu golih vodiča SKS-om, te priključenje ponekog novog korisnika. Moguće je prijelazno rješenje za povezivanje nove s postojećom niskonaponskom mrežom (nove kabelske sa starom zračnom) ili za interpolaciju nove TS 10(20)/0,4 kV u postojeću 0,4 kV mrežu postavljanjem jednog ili nekoliko niskonaponskih stupova. Ovo se smatra privremenim rješenjem koje će potrajati dok za to postoji tehnička potreba. Kod potreba za veće rekonstrukcije pridržavati se planom predviđene izgradnje.

(12) Javnu rasvjetu graditi podzemnim kabelima javne rasvjete i stupovima javne rasvjete postavljene uz prometnice na propisanoj udaljenosti, te po potrebi u pješačkim zonama odnosno u ili uz šetne staze.

(13) Niskonaponska elektroenergetska mreža i javna rasvjeta grade se u pravilu u pješačkim zonama, uz šetnice, te u uličnom profilu (zeleni pojas) gdje god je to moguće, a stupove javne rasvjete graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom.

(14) Sve elektroenergetske vodove i kabele javne rasvjete polagati u zajedničke koridore gdje god je to moguće.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 79.

(1) Razvoj sustava vodoopskrbe uključuje nekoliko faza i etapa. Prvenstveno za opskrbu korisnika područja obuhvata ovoga UPU-a je značajno formiranje sjeverno-baranjskog vodoopskrbnog prstena, a zatim i njegovo uključivanje u regionalni vodoopskrbni sustav. Iz tog razloga se dimenzioniranje svih vodova mora provesti tako da je bez preinaka moguće formiranje oba ova sustava.

(2) Ovim UPU-om planira se proširenje i rekonstrukcija postojeće vodoopskrbne mreže u cilju jednoličnije i kvalitetnije opskrbe pitkom vodom svih korisnika.

(3) Opskrba vodom svih korisnika vode na području obuhvata ovoga UPU-a, vršit će se iz vodoopskrbnog sustava, pa opskrbu građevina treba riješiti obavezno priključkom na vodovodnu mrežu ako za to postoje tehnički uvjeti, a u ostalim slučajevima opskrbu vodom riješiti prema mjesnim prilikama.

(4) Vodovodnu mrežu i uređaje treba projektirati i graditi poštujući sve tehničke propise, norme i zakone iz ove oblasti. Također se treba pridržavati i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja koji mogu biti utvrđeni u uvjetima vlasnika ili korisnika pojedinog sustava.

(5) Radi smanjivanja previsokih tlakova u sustavu racionalizacije mreže te boljeg uvida u stanje sustava dozvoljeno je formiranje dviju ili više zona opskrbe.

(6) Razvodna mreža gdje god je moguće treba biti prstenasta. Granasti sustav može se primijeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sustava iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

(7) Razvodna mreža gdje god je moguće treba biti prstenasta. Granasti sustav može se primijeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sustava iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

(8) Na mjestima gdje tlakovi dobiveni gradskom mrežom ne bi zadovoljili protupožarne propise potrebno je izvršiti povećanje pritiska ugradnjom odgovarajućih uređaja (prepumpne stanice).

(9) Položaj vodova i rezervoara prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski, a detaljnije se utvrđuje: podacima nadležnog davatelja vodokomunalne usluge, podacima DGU (katastra), projektnom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja.

(10) Uz postojeći rezervoar treba ostaviti mogućnost za njegovo proširenje i gradnju novih komora.

(11) Vodove vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas, a gdje to nije moguće ispod pješačke staze. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja (načelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2 m od površine terena).

(12) Na raskrižjima i križanjima pojedinih cjevovoda trebaju se postaviti zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona.

(13) Industrija i ostali potrošači koji za tehnološke potrebe ne trebaju vodu kvalitete vode za piće, a istovremeno su veliki potrošači vode trebaju izgraditi vlastite vodoopskrbne sustave.

(14) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne trebaju biti manje od Ø 100 mm. Izuzetno na kraćim dionicama mogu se upotrijebiti i cijevi Ø 80 mm.

(15) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji javni vodoopskrbni sustav i ako postoje za to tehnički uvjeti, građevina se obavezno putem priključka opskrbljuje vodom, na način i u vremenu definiranom u posebnom propisu, sukladno uvjetima isporučitelja vodne usluge javne vodoopskrbe a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 80.

(1) Odvodni sustav treba izgraditi i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, prema ostalim zakonima, pravilnicima i aktima koji reguliraju ovu problematiku, te prema pravilima struke i tehničkim propisima i normama iz ove oblasti.

(2) Sustav odvodnje područja obuhvata UPU-a Belog Manastira treba biti formiran tako da najveći dio grada ima i rješava se ubuduće u mješovitom tipu odvodnje, a periferni dijelovi u odvojenom tipu odvodnje.

(3) Radi jedinstvenog formiranja odvodnog sustava potrebno je uskladiti postojeću projektnu dokumentaciju odvodnog sustava s ovim UPU-om i ostalim važećim planovima.

(4) Radi saniranja neodgovarajuće odvodnje pojedinih dijelova grada Belog Manastira u ulicama s postojećim vodom odvodnog sustava dozvoljeno je polaganje novog voda odvodnje pri čemu položaj mora biti usuglašen s ostalom infrastrukturom.

(5) Unutarnja mreža odvodnog sustava za odvodnju industrijskih otpadnih voda mora biti izvedena na način da je omogućeno uzimanje uzoraka i mjerenje količina otpadnih voda.

(6) Ukoliko otpadne, oborinske i druge vode iz industrija te zanatstva i ostalih uslužnih djelatnosti koje se odvoje odvodnim sustavom ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda koje se dopuštaju upustiti u odvodni sustav mora se izvršiti njihov predtretman.

(7) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vod javnog odvodnog sustava i ako postoje za to tehnički uvjeti, građevina se mora priključiti na isti način i u vremenu definiranom u posebnom propisu, sukladno uvjetima isporučitelja vodne usluge javne odvodnje.

(8) Na području obuhvata ovoga UPU-a gdje nije izgrađen javni odvodni sustav dozvoljava se izgradnja sabirnih/septičkih jama koje moraju biti privremenog karaktera (do izgradnje javnog odvodnog sustava kada se moraju ukinuti). Samostalno rješavanje otpadnih voda putem izgradnje septičkih ili sabirnih jama moguće je samo za građevine do najviše 15 ES i s količinom sanitarne i ostale otpadne vode do 2,0 m³/dnevno. Građevine kapaciteta većeg od 15 ES i s količinom sanitarne i ostale otpadne vode preko 2,0 m³/dnevno, dok se ne izgradi javni sustav odvodnje, moraju biti priključene na individualni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Sabirna jama mora biti nepropusna na udaljenosti min. 3 m od susjednog zemljišta i 15 m od građevina za opskrbu vodom kod obiteljskog stanovanja.

(9) Položaj vodova i građevina na sustavu prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski i za postojeće vodove detaljnije se utvrđuje podacima isporučitelja vodne usluge javne odvodnje ili DGU (katastra) a za planirane vodove projektnom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja. Kod planiranih sadržaja dozvoljena su manja odstupanja koja ne remete osnovnu koncepciju. Radi pravilnog i lakog održavanja odvodnog sustava, na svim mjestima priključenja vodova sustava (glavnih ili sekundarnih), lomovima/promjenama trase (vertikalni lom- nagib nivelete; horizontalni lom - pravac), te u slučaju da nema nikakvih priključenja

cjevovoda ili promjena pravca trase, na prosječnom razmaku 40 do 60 m, treba ugraditi vodonepropusna revizijska okna.

(10) Sve oborinske vode koje se priključuju na postojeći sustav odvodnje ili sustav melioracijske odvodnje treba priključiti tako da se ne ugrozi: sustav odvodnje, melioracijski sustav, odvodnja susjednih parcela i prometnica u blizini.

(11) Za područje "Brdo" predlaže se razmatranje mogućnosti formiranja odvojenog tipa odvodnje sa kolektorskim vodom položenim u Osječkoj ulici.

(12) Odvodnju svih otpadnih i sanitarnih voda iz zaštitnih zona crpilišta treba obavezno izvesti zatvorenim cijevnim sustavom koji mora biti vodonepropustan.

(13) U sustav odvodnje upuštaju se vode na način definiran posebnim propisom.

(14) U slučaju da otpadna voda, odnosno voda koja se upušta u sustav s parcele područja obuhvata ovoga UPU-a ne zadovoljava parametre i kriterije iz posebnog propisa, prije upuštanja nužna je obrada definirana posebnim propisom.

(15) Za građevine za čije građenje je prema Zakonu o vodama potrebno izdavanje vodopravnih uvjeta, obavezno je izdavanje istih.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 81.

(1) Nije primjenljivo.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 82.

(1) Nije primjenljivo.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 83.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 84.

(1) Na području gradskog naselja Belog Manastira su, sukladno posebnom zakonu, zaštićena sljedeća kulturna dobra:

1. Registrirana (zaštićena) kulturna dobra:

a. Sakralna: Župna crkva sv. Martina Biskupa, Parohijska crkva sv. Arhanđela Mihajla

b. Spomenici antifašizma: Partizansko groblje sa spomenikom i biste Kiš Ernea, Sare Bertić i Jovana Lazića na mjesnom groblju

c. Arheološka: "Ciglana" prapovijesno i srednjevjekovno naselje (kčbr. 3056/1, 3057, 3058, 3059, 3060/1, 3060/2, k.o. Beli Manastir, "Lajmir" antičko nalazište

2. Evidentirana kulturna dobra – kulturna dobra lokalnog značenja:

a. 1. Spomenici antifašizmu: Spomenik palim borcima Crvene armije (centar grada).

(2) Zaštićena kulturna dobra prikazanu su na kartografskom prikazu "3.1.2. Kulturna baština", a detaljnije se utvrđuju na temelju akata o zaštiti.

(3) Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se nakon donošenja ovoga UPU-a zaštititi sukladno posebnom zakonu.

(4) Namjena i način uporabe kulturnog dobra te svi zahvati na kulturnom dobru, utvrđuju se i provode sukladno posebnom propisu.

(5) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima predjelima i lokalitetima:

- popravak i održavanje postojećih građevina,
- nadogradnja i pregradnja,
- preoblikovanje i građevne prilagodbe (adaptacije),
- rušenja i uklanjanja,
- funkcionalne promjene postojećih građevina i
- izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

(6) U skladu sa posebnim zakonima, za sve nabrojene zahvate iz stavka (5) na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje ovaj UPU utvrdi obvezu zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Osijeku, Kuhačeva 27) potrebno je ishoditi propisane suglasnosti:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole),
- Prethodno odobrenje za „sve radnje koje bi mogle narušiti cjelovitost kulturnog dobra, a osobito: konzerviranje, restauriranje, premještanje kulturnog dobra i drugi slični radovi, rad industrijskih i drugih postrojenja i radilišta, kao i rekonstrukcija, sanacija, adaptacija kulturnog dobra kao i građenje na području na kojem se nalazi kulturno dobro“ (bez obzira je li za planirane radove potrebna dozvola po Zakonu o građenju ili ne),
- nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(7) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin vrijedni dio. Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito zajedno s njihovim okolišem: pristupom zgradi, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl. ako su povijesno utemeljeni.

(8) Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premješati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.

(9) Registriranim i preventivno zaštićenim arheološkim lokalitetima utvrđene su granice rasprostranjenosti katastarskim česticama.

(10) Na tim se lokalitetima svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom po nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine koja može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja.

(11) Evidentirana kulturna dobra su ona koja imaju određene spomeničke karakteristike i manju spomeničku vrijednost, ali ne u toj mjeri da ih se može registrirati i upisati u Listu kulturnih dobara na nivou RH.

(12) Stoga je u Zakonu o zaštiti o očuvanju kulturnih dobara u članku 17. otvorena mogućnost po kojoj predstavničko tijelo lokalne uprave može ovakve spomenike proglasiti kulturnim dobrima lokalnog značenja, a način njihove zaštite utvrđuje se uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela, u ovom slučaju Konzervatorskog odjela u Osijeku. Lokalna uprava dužna je takvim slučajevima osigurati uvjete za provedbu odluke i održavanje kulturnih dobara lokalnog značenja.

3.1.3. Krajobraz

Članak 85.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenog krajobraza.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 86.

- (1) Na području obuhvata Plana nema Ekološke mreže.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 87.

- (1) Područje grada se nalazi unutar zone očekivanih potresa intenziteta VII° prema MCS (Mercalli, Cancani, Sieberg) ljestvici.
- (2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

3.2.2. Vode i more

Članak 88.

- (1) Zaštita crpilišta Livade provodi se u skladu s važećom Odlukom o zaštiti izvorišta donesenom sukladno s trenutno važećim posebnim propisom. Ovako donijeta odluka odnosno režimi korištenja su sastavni dio ovoga UPU-a za dio prostora koji je unutar istoga.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 89.

- (1) Širina zaštitnog pojasa ceste naznačena u Planu je orijentacijska, a točna širina za svaku katastarsku česticu dobit će se na način da se od ruba zemljišnog pojasa ceste prema podacima javnopravnog tijela koje upravlja javnom cestom, odmjeri širina zaštitnog pojasa ceste koja za državne ceste iznosi 25,0 m
- (2) Zaštitni pružni pojas je zemljište s obje strane željezničke pruge, odnosno kolosijeka, širine po 100 metara, mjereno vodoravno od osi krajnjeg kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor.
- (3) Za izgradnju građevina, postrojenja, uređaja i svih vrsta vodova za potrebe vanjskih korisnika u zaštitnom pružnom pojasu potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od HŽ infrastrukture d.o.o. u skladu s posebnim propisima.
- (4) Zaštitni pojas postojećeg magistralnog plinovoda Bolman- B. Manastir iznosi ukupno 60 m (30+30 m). Unutar ovog pojasa je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda , nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od strane nadležnog javnopravnog tijela.
- (5) Zaštitni pojasevi postojećeg DV 35kV , planiranih DV 2x110 kV B. Manastir- Branjin Vrh i DV 110 KV B. Manastir- Kneževi Vinogradi iznosi ukupno 60 m (30+30 m). Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini ovih vodova , nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od strane nadležnog javnopravnog tijela

Članak 90.

- (1) U namjeni površine posebna namjena državnog značaja (Pn) dozvoljeni su zahvati u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane.
- (2) Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela isključivo za poslove obrane.
- (3) Oko površine posebne namjene, utvrđene su zaštitne i sigurnosne zone u skladu s posebnim propisom.
- (4) U zaštitnim i sigurnosnim zonama određeni su uvjeti gradnje planovima lokalne razine, a u cilju zaštite interesa obrane propisuju se dodatni uvjeti:
- u zoni zabranjene gradnje za gradnju građevina obvezna je potvrda nadležnog ministarstva,

- u zoni ograničene gradnje I. primjenjuju se posebni uvjeti gradnje u skladu s prostornim planom, uzimajući u obzir postojeću okolnu gradnju:

1. zabrana gradnje građevina koje svojom visinom nadvisuju vojne građevine i time predstavljaju fizičku zapreku koja ometa rad vojnih uređaja,
2. zabrana gradnje industrijskih i energetske građevine, osim sunčanih elektrana za vlastite potrebe, dalekovoda, antena, raznih građevina metalnih konstrukcija, elektronskih uređaja i drugih građevina, koje emitiranjem elektroenergetskih valova ili na drugi način mogu ometati rad vojnih uređaja, ugrožavaju sigurnost i trajnost vojne građevine ili predstavljaju "unosan cilj" napada,
3. za gradnju građevina u ovoj zoni obavezna je potvrda nadležnog ministarstva.

3.2.4. Zrak

Članak 91.

(1) Nije primjenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 92.

(1) Nije primjenjivo.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 93.

(1) Nije primjenjivo.

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 odstupiti 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.