

REPUBLIKA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, GRAD BELI MANASTIR	
Naziv prostornog plana:  Urbanistički plan uređenja naselja Šećerana	
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 naselja Šećerana (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, 11.00
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)
- 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)
- Proizvodna namjena (I1)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina

(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, platenici, 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) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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),
- e. infrastruktura.

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

- a. To, Rr: Boravak osoblja/zaposlenih
- b. To, Rr: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

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

- Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr

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

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

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

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

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

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

- a. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Zdravstvena namjena
- b. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Predškolska namjena
- c. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Kulturna namjena
- d. 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: Boravak osoblja/zaposlenih
- f. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

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

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.

(13) 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.

(14) 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.

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

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

- a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
- b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,
- c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,
- d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,
- e. kogeneracijska postrojenja.

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

(16) 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.

## 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
- D
- D4
- D5
- I1
- K1
- R2
- Z1-a
- Z1-b
- Z5
- IS7
- Prometna površina

#### Članak 4.

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

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

- a. Najmanja veličina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: za slobodnostojeći način gradnje 300 m<sup>2</sup>, za poluugrađeni način gradnje 250 m<sup>2</sup>, za ugrađeni način gradnje 150 m<sup>2</sup>.



b. Iznimno, veličina građevne čestice može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice), nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

b. Na površini (zoni) stambene namjene (S5-a) moguće je graditi sljedeće 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 stambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, malonogometna, dječja i sl. igrališta, a unutar stambene građevine fitnes centri i sl.); Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.).

c. Građevine proizvodnih djelatnosti na području stambene namjene (S5-a), mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine.

d. 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.

e. U području obuhvata UPU-a dozvoljen je uzgoj životinja, a poljoprivredne građevine mogu se graditi: na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine; na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

f. Na neizgrađenoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.

g. Ovim UPU-om stambene građevine dijele se na obiteljske stambene građevine i višestambene građevine.

h. Obiteljska stambena građevina je građevina stalnog stanovanja s najviše 3 stana. Jednoobiteljska stambena građevina je građevina s jednim stanom. Višeobiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.

i. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina te građevine gospodarske javne i društvene te pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.

j. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.

k. Iznimno u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, ukoliko nadležna ustanova za zaštitu kulturnih dobara, prema posebnom propisu uvjetuje da se zaštićena građevina mora zadržati u izvornom obliku.

l. Višestambena građevina je građevina s min. 4 stana. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.

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

n. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj bruto površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javna i društvena namjena.

o. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim ovim Odredbama.

p. Na području obiteljskog načina gradnje nije dopuštena gradnja javnih garaža.

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

- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice.
- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- g. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- 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. 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.
- i. 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. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- j. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu.
- k. 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.
- l. 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.
- m. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijskog pravca.
- n. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti za gradnju obiteljske stambene građevine je: za slobodnostojeći način gradnje 0,3, za poluugrađeni način gradnje 0,4, za ugrađeni način gradnje 0,5.
- b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; ili za uglovne građevne parcele čija površina je manja od 260,0 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Nije primjenjivo.

## 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m<sup>2</sup>.
- 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% bruto izgrađene površine stambene i gospodarske namjene.

## 7. visina i broj etaža građevine

- a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.
- b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).
- c. 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.
- d. Najveća etažna visina građevina osnovne namjene iznosi: za obiteljske stambene građevine Po+P+K+Pk; za ostale građevine (javne i društvene te športsko-rekreacijske) Po+P+K+Pk
- e. Najveća etažna visina pratećih građevina je Po+P+K+Pk.
- f. Najveća ukupna visina građevina osnovne namjene: za obiteljske stambene građevine 12,0 m; za ostale građevine (javne i društvene te športsko-rekreacijske) iznosi 14,0 m.
- g. Najveća etažna visina prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine neovisno o namjeni iznosi Po+P+Pk, Najveća etažna visina prateće građevine na građevnoj čestici javne i društvene namjene te športsko-rekreacijske namjene iznosi Po+P+K. Najveća ukupna visina prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine za građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7 m, a za poljoprivredne građevine iznosi 6 m. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti Po+P, a najveća ukupna visina pomoćne građevine može biti 4,5 m.
- h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. ukupna 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.

## 8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

## 9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom
- b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.
- c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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
- d. 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.
- e. Građevine koje se grade na površini stambene namjene (S5-a) 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

rubu istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m na površinu javne namjene. Maksimalna bruto građevinska površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto građevinske 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; 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

- Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.
- Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m. Iznimno, visina ulične ograde na području gospodarske namjene (G) može biti max. 1,80 m.
- Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- 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

- Nije primjenjivo.

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

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

- Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
- Ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova rekonstrukcija ili zamjenska gradnja pod uvjetom da se ne povećava postojeći koeficijent izgrađenosti (kig), ako je veći od dozvoljenog zamjenske građevine se moraju graditi sukladno ostalim uvjetima ovih Odredbi. Etažna visina dvorišnih zamjenskih građevina može se povećavati samo za podrum i potkrovlje s tim da ukupni broj etaža nakon nadogradnja može biti najviše podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- 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. 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.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom.
- 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.
- h. Iznimno, Odredbe iz prethodnih podtočaka ne odnose se na garaže.
- i. Pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremnici, ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl.) mogu se graditi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine samo istovremeno ili nakon izgradnje obiteljske stambene građevine.
- j. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine od regulacijskog pravca na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja je: 30,0 m za građevine za smještaj stoke; 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 20,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne septičke i sabirne jame.
- k. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijskog pravca iz prethodne podtočke odnosi se na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.
- l. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; 1,0 m za ostale poljoprivredne građevine.
- m. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijskog pravca na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je: za svinje: četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0m; za ostale životinje i perad: broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80,0 m od regulacijskog pravca.
- n. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijskog pravca je: 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 45,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina; 40,0 m za pčelinjake.
- o. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijskog pravca građevina iz podtočke e. i f. odnosi se na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.
- p. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.
- q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.
- r. Unutar obuhvata UPU-a maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Ako Grad svojom Odlukom utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih u prethodnom stavku, primjenjivat će se Odluka. Uvjetna grla utvrđuju se sukladno uvjetima definiranim u Prostornom planu uređenja Grada Belog Manastira.
- s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

t. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste); poljoprivredne; uslužne (tihe i čiste); trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne (različiti uredi, banke, predstavništva, rad sa strankama, ordinacije i sl.); ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine mogu se graditi u zoni stambene namjene i kao prateće građevine sukladno Odredbama UPU-a.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0,4 ha; a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5.

e. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, građevinska bruto površina za zasebne prateće građevine (poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene) može iznositi max. 100 m<sup>2</sup>.

Članak 5.

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

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

a. Najmanja veličina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: za slobodnostojeći način gradnje 300 m<sup>2</sup>, za poluugrađeni način gradnje 250 m<sup>2</sup>, za ugrađeni način gradnje 150 m<sup>2</sup>.

b. Iznimno, veličina građevne čestice može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice), nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine.

c. Najmanja veličina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je: 180 m<sup>2</sup> ako je koeficijent izgrađenosti 1,0; 450 m<sup>2</sup> ako je koeficijent izgrađenosti 0,5.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene gospodarske namjene (osim poljoprivredne i proizvodne namjene) iznosi 0,3 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0,6 ha.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

b. Na površini (zoni) stambene namjene (S5-b) moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne (različiti uredi, banke, predstavništva, rad sa strankama, ordinacije i sl.), ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika stambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, malonogometna, dječja i sl. igrališta, a unutar stambene građevine fitnes centri i sl.); Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.).

- c. Na građevnoj čestici gospodarske i poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
  - d. Građevine proizvodnih djelatnosti na području stambene namjene (S5-b), mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine.
  - e. 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.
  - f. U području obuhvata UPU-a dozvoljen je uzgoj životinja, a poljoprivredne građevine mogu se graditi: na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine; na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.
  - g. Na neizgrađenoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.
  - h. Ovim UPU-om stambene građevine dijele se na obiteljske stambene građevine i višestambene građevine.
  - i. Obiteljska stambena građevina je građevina stalnog stanovanja s najviše 3 stana. Jednoobiteljska stambena građevina je građevina s jednim stanom. Višeobiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.
  - j. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina te građevine gospodarske javne i društvene te pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.
  - k. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.
  - l. Iznimno u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, ukoliko nadležna ustanova za zaštitu kulturnih dobara, prema posebnom propisu uvjetuje da se zaštićena građevina mora zadržati u izvornom obliku.
  - m. Višestambena građevina je građevina s min. 4 stana. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.
  - n. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
  - o. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj bruto površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javna i društvena namjena.
  - p. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim ovim Odredbama.
  - q. Na području mješovite gradnje dopuštena je gradnja javnih garaža.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice.
  - b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
  - c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
  - d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
  - e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
  - f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

g. Udaljenost građevine 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, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

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. 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.

i. 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. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu.

k. 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.

l. 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.

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

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

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

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti za gradnju obiteljske stambene građevine je:: za slobodnostojeći način gradnje 0,3, za poluugrađeni način gradnje 0,4, za ugrađeni način gradnje 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; ili za uglovne građevne parcele čija površina je manja od 260,0 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti za gradnju višestambene građevine je: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci; u ostalim slučajevima 0,5.

d. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene gospodarske namjene (osim poljoprivredne i proizvodne namjene) je 0,5.

e. Najveći koeficijent izgrađenosti zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije je 0,5.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

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



a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m<sup>2</sup>.

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% bruto izgrađene površine stambene i gospodarske namjene.

## 7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.

b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).

c. 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.

d. Najveća etažna visina građevina osnovne namjene: za obiteljske stambene građevine  $Po+P+K+Pk$ ; za višestambene građevine  $Po+P+3K+Pk$ ; za poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te športsko-rekreacijske građevine  $Po+P+3K+Pk$ ; poljoprivredne građevine (osim građevina za uzgoj životinja)  $Po+P+Pk$ .

e. Najveća etažna visina pratećih građevina je  $Po+P+K+Pk$ .

f. Najveća ukupna visina građevina osnovne namjene iznosi: za obiteljske stambene građevine 12,0 m; za višestambene građevine 18 m; za poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te športsko-rekreacijske građevine 18,0 m; za poljoprivredne građevine (osim građevina za uzgoj životinja) 6,0 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  $P+2K+Pk$ ; 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. Najveća etažna visina prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine neovisno o namjeni iznosi  $Po+P+Pk$ , Najveća ukupna visina prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine za građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7 m, a za poljoprivredne građevine iznosi 6 m.

i. Najveća etažna visina prateće građevine na građevnim česticama poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te športsko-rekreacijske namjene iznosi  $Po+P+2K$ .

j. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti  $Po+P$ , a najveća ukupna visina pomoćne građevine može biti 4,5 m.

k. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. ukupna 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.

l. Najveća etažna visina javna garaža može biti  $Po+P+K$ , a najveća ukupna visina iznosi 8 m.

## 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

## 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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

d. 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.

e. Građevine koje se grade na površini stambene namjene (S5-a) 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 na površinu javne namjene. Maksimalna bruto građevinska površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto građevinske 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; 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. 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. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m. Iznimno, visina ulične ograde na području gospodarske namjene (G) može biti max. 1,80 m.

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

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

e. 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.

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

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

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

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

e. 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.

b. Ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova rekonstrukcija ili zamjenska gradnja pod uvjetom da se ne povećava postojeći koeficijent izgrađenosti (kig), ako je veći od dozvoljenog zamjenske građevine se moraju graditi sukladno ostalim uvjetima ovih Odredbi. Etažna visina dvorišnih zamjenskih građevina može se povećavati samo za podrum i potkrovlje s tim da ukupni broj etaža nakon nadogradnja može biti najviše podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

### 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. 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.

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

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

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.

h. Iznimno, Odredbe iz prethodnih podtočaka ne odnose se na garaže.

i. Pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremnici, ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl.) mogu se graditi na građevnoj čestici obiteljske stambene i višestambene građevine samo istovremeno ili nakon izgradnje obiteljske stambene i višestambene građevine.

j. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine od regulacijskog pravca na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja je: 30,0 m za građevine za smještaj stoke; 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 20,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne septičke i sabirne jame.

k. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijskog pravca iz prethodne podtočke odnosi se na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

l. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; 1,0 m za ostale poljoprivredne građevine.

m. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijskog pravca na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je: za svinje: četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0m; za ostale životinje i perad: broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80,0 m od regulacijskog pravca.

n. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijskog pravca je: 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 45,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za

potrebe poljoprivrednih građevina; 40,0 m za pčelinjake.

o. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijskog pravca građevina iz podtočke e. i f. odnosi se na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.

p. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

r. Unutar obuhvata UPU-a maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Ako Grad svojom Odlukom utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih u prethodnom stavku, primjenjivat će se Odluka. Uvjetna grla utvrđuju se sukladno uvjetima definiranim u Prostornom planu uređenja Grada Belog Manastira.

s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

t. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.

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

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste); poljoprivredne.

c. Javne i društvene te športsko-rekreacijske građevine mogu se graditi u zoni stambene namjene (S5-b) i kao prateće građevine sukladno Odredbama UPU-a.

d. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi prateće građevine (samo u sklopu građevine osnovne namjene).

#### Članak 6.

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

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

a. Najmanja veličina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: za slobodnostojeći način gradnje 300 m<sup>2</sup>, za poluugrađeni način gradnje 250 m<sup>2</sup>, za ugrađeni način gradnje 150 m<sup>2</sup>.

b. Iznimno, veličina građevne čestice može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice), nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine.

c. Najmanja veličina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je: 180 m<sup>2</sup> ako je koeficijent izgrađenosti 1,0; 450 m<sup>2</sup> ako je koeficijent izgrađenosti 0,5.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene gospodarske namjene (osim poljoprivredne i proizvodne namjene) iznosi 0,3 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije iznosi 0,6 ha.

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

- a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,
- b. Na površini (zoni) stambene namjene (S5-c) moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne (različiti uredi, banke, predstavništva, rad sa strankama, ordinacije i sl.), ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika stambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, malonogometna, dječja i sl. igrališta, a unutar stambene građevine fitnes centri i sl.); Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.).
- c. Na građevnoj čestici gospodarske i poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- d. Građevine proizvodnih djelatnosti na području stambene namjene (S5-c), mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine.
- e. 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.
- f. U području obuhvata UPU-a dozvoljen je uzgoj životinja, a poljoprivredne građevine mogu se graditi: na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine; na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.
- g. Na neizgrađenoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.
- h. Ovim UPU-om stambene građevine dijele se na obiteljske stambene građevine i višestambene građevine.
- i. Obiteljska stambena građevina je građevina stalnog stanovanja s najviše 3 stana. Jednoobiteljska stambena građevina je građevina s jednim stanom. Višeobiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.
- j. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina te građevine gospodarske javne i društvene te pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.
- k. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.
- l. Iznimno u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, ukoliko nadležna ustanova za zaštitu kulturnih dobara, prema posebnom propisu uvjetuje da se zaštićena građevina mora zadržati u izvornom obliku.
- m. Višestambena građevina je građevina s min. 4 stana. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.
- n. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.
- o. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj bruto površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javna i društvena namjena.
- p. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim ovim Odredbama.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice.

- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- g. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- 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. 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.
- i. 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. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- j. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu.
- k. 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.
- l. 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.
- m. 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. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
- n. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijskog pravca.
- o. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti za gradnju obiteljske stambene građevine je:: za slobodnostojeći način gradnje 0,3, za poluugrađeni način gradnje 0,4, za ugrađeni način gradnje 0,5.
- b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; ili za uglovne građevne parcele čija površina je manja od 260,0 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti za gradnju višestambene građevine je: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci; u ostalim slučajevima 0,5.

d. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene gospodarske namjene (osim poljoprivredne i proizvodne namjene) je 0,5.

e. Najveći koeficijent izgrađenosti zasebne građevne čestice na kojoj je građevina osnovne namjene javne i društvene namjene te športa i rekreacije je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m<sup>2</sup>.

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% bruto izgrađene površine stambene i gospodarske namjene.

7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.

b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).

c. 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.

d. Najveća etažna visina građevina osnovne namjene: za obiteljske stambene građevine  $Po+P+K+Pk$ ; za višestambene građevine  $Po+P+3K+Pk$ ; za poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te športsko-rekreacijske građevine  $Po+P+3K+Pk$ ; poljoprivredne građevine (osim građevina za uzgoj životinja)  $Po+P+Pk$ .

e. Najveća etažna visina pratećih građevina je  $Po+P+K+Pk$ .

f. Najveća ukupna visina građevina osnovne namjene iznosi: za obiteljske stambene građevine 12,0 m; za višestambene građevine 18 m; za poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te športsko-rekreacijske građevine 18,0 m; za poljoprivredne građevine (osim građevina za uzgoj životinja) 6,0 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  $P+2K+Pk$ ; 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. Najveća etažna visina prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine neovisno o namjeni iznosi  $Po+P+Pk$ , Najveća ukupna visina prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine za građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7 m, a za poljoprivredne građevine iznosi 6 m.

i. Najveća etažna visina prateće građevine na građevnim česticama poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te športsko-rekreacijske namjene iznosi  $Po+P+2K$ .

j. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti  $Po+P$ , a najveća ukupna visina pomoćne građevine može biti 4,5 m.

k. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. ukupna 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. Najveća etažna visina javna garaža može biti Po+P+K, a najveća ukupna visina iznosi 8 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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

d. 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.

e. Građevine koje se grade na površini stambene namjene (S5-a) 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 na površinu javne namjene. Maksimalna bruto građevinska površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto građevinske 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 stube 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; 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. 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. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m. Iznimno, visina ulične ograde na području gospodarske namjene (G) može biti max. 1,80 m.

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

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

e. 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.

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

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. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- c. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- d. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
- e. 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.
- b. Ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova rekonstrukcija ili zamjenska gradnja pod uvjetom da se ne povećava postojeći koeficijent izgrađenosti (kig), ako je veći od dozvoljenog zamjenske građevine se moraju graditi sukladno ostalim uvjetima ovih Odredbi. Etažna visina dvorišnih zamjenskih građevina može se povećavati samo za podrum i potkrovlje s tim da ukupni broj etaža nakon nadogradnja može biti najviše podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

#### 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. 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.
- e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac.
- f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom.
- 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.
- h. Iznimno, Odredbe iz prethodnih podtočaka ne odnose se na garaže.
- i. Pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremnici, ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl.) mogu se graditi na građevnoj čestici obiteljske stambene i višestambene građevine samo istovremeno ili nakon izgradnje obiteljske stambene i višestambene građevine.
- j. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine od regulacijskog pravca na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja je: 30,0 m za građevine za smještaj stoke; 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 20,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne septičke i sabirne jame.
- k. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijskog pravca iz prethodne podtočke odnosi se na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.
- l. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom

pravcu; 1,0 m za ostale poljoprivredne građevine.

m. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijskog pravca na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je: za svinje: četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0m; za ostale životinje i perad: broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80,0 m od regulacijskog pravca.

n. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijskog pravca je: 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 45,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina; 40,0 m za pčelinjake.

o. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijskog pravca građevina iz podtočke e. i f. odnosi se na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.

p. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

r. Unutar obuhvata UPU-a maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Ako Grad svojom Odlukom utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih u prethodnom stavku, primjenjivat će se Odluka. Uvjetna grla utvrđuju se sukladno uvjetima definiranim u Prostornom planu uređenja Grada Belog Manastira.

s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

t. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste); poljoprivredne.

c. Javne i društvene, gospodarske i športsko rekreacijske građevine mogu se graditi u zoni stambene namjene (S5-c) i kao prateće građevine sukladno Odredbama UPU-a.

#### Članak 7.

##### (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 maksimalnoj površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

b. Na površini (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, vatrogasni domi sl.

c. 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.

- d. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- b. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- c. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- d. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- e. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- f. Udaljenost građevine 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, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima se ne smatraju 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.
- h. Udaljenost ležećih krovni otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovni otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izводе na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- i. Za građevne koje se grade na površini s namjenom javna i društvena, nema uvjeta za građevni pravac.
- j. 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.
- k. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu. 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.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu, pri čemu se u izračun uzimaju sve građevine na građevnoj čestici.
- b. Najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) za građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 0,5.
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
- a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.
- b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).
- c. 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.

d. Za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) najveća etažna visina je  $Po+P+3K+Pk$ .

e. 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  $Po+P+2K$ .

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je  $Po+P+K+Pk$ .

g. Maksimalna ukupna visina građevina za javne i društvene građevine je 20,0 m, (iznimno kod vjerskih građevina maksimalna ukupna visina može biti i veća od 20,0 metara).

h. 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

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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.

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

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

d. 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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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.

b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici javne i društvene (D) namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom (građevinske bruto površine do 120 m<sup>2</sup>); Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne (različiti uredi, banke, predstavništva, rad sa strankama, ordinacije i sl.), 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, bazeni i sl.); Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.); Garaže, spremišta i sl.

Članak 8.

(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 namjene nema ograničenja u maksimalnoj površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

b. 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.

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

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

e. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

f. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem  $45^\circ$  ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima se ne smatraju 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.

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

i. Za građevne koje se grade na površini s namjenom javna i društvena, nema uvjeta za građevni pravac.

j. 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.

k. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu. 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.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu, pri čemu se u izračun uzimaju sve građevine na građevnoj čestici.

b. Najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) za građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 0,5.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

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

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.

b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).

c. 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.

d. Za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) najveća etažna visina je  $Po+P+3K+Pk$ .

e. 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  $Po+P+2K$ .

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je  $Po+P+K+Pk$ .

g. Maksimalna ukupna visina građevina za javne i društvene građevine je 20,0 m, (iznimno kod vjerskih građevina maksimalna ukupna visina može biti i veća od 20,0 metara).

h. 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

## 9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom
- b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.
- c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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.
- d. 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. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- c. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- d. 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. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

## 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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.
- b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici javne i društvene (D4) namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom

(građevinske bruto površine do 120 m<sup>2</sup>); Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne (različiti uredi, banke, predstavništva, rad sa strankama, ordinacije i sl.), 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, bazeni i sl.); Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.); Garaže, spremišta i sl.

## Članak 9.

### (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 namjene nema ograničenja u maksimalnoj površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

b. 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.

c. 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.

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

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

e. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

f. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima se ne smatraju 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.

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. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Za građevne koje se grade na površini s namjenom javna i društvena, nema uvjeta za građevni pravac.

j. 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.

k. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu. 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.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu, pri čemu se u izračun uzimaju sve građevine na građevnoj čestici.

b. Najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) za građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 0,5.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

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

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.

b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).

c. 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.

d. Za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) najveća etažna visina je  $Po+P+3K+Pk$ .

e. 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  $Po+P+2K$ .

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je  $Po+P+K+Pk$ .

g. Maksimalna ukupna visina građevina za javne i društvene građevine je 20,0 m, (iznimno kod vjerskih građevina maksimalna ukupna visina može biti i veća od 20,0 metara).

h. 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

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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.

d. 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. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.
- c. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.
- d. 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. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene – osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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.
- b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici javne i društvene (D5) namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom (građevinske bruto površine do 120 m<sup>2</sup>); Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne (različiti uredi, banke, predstavništva, rad sa strankama, ordinacije i sl.), 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, bazeni i sl.); Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.); Garaže, spremišta i sl.

## Članak 10.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1

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

- a. Za sve građevine gospodarske (osim poljoprivrednih građevina) namjene nema ograničenja u maksimalnoj površini zasebne građevne čestice.
- b. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.
- c. Iznimno, postojeće građevne čestice na kojima su postojeće poljoprivredne građevine mogu biti i veće.

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

- a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,
- b. Na površini (zoni) gospodarske 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); Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.).
- c. Na građevnoj čestici gospodarske i poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.
- d. 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.

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

- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice.
- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- g. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- 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. 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.
- i. 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. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Za građevne koje se grade na površini s namjenom gospodarska (G), nema uvjeta za građevni pravac.

k. Na dijelu čestice za 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.

l. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu.

m. 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.

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

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu, pri čemu se u izračun uzimaju sve građevine na građevnoj čestici.

b. Najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) za građevne čestice gospodarske namjene iznosi 0,6.

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

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

#### 5. iskoristivost građevne čestice

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

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.

b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).

c. 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.

d. Za građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene najveća etažna visina je  $Po+P+3K$ .

e. Za poljoprivredne građevine (osim za silose i sl.) najveća etažna visina je  $Po+P+Pk$  (pod uvjetom da potkrovlje koristi za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i hrane za životinje).

f. Iznimno, na dijelu čestice za 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 max. etažna visina je  $Po+P+2K$ .

g. Najveća etažna visina pratećih građevina na površini gospodarske namjene može biti  $Po+P+2K$ .

h. Maksimalna ukupna visina građevina za gospodarske građevine je 18,0 m, (iznimno maksimalna ukupna 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).

i. Maksimalna ukupna visina građevina poljoprivredne građevine je 6,0 m (iznimno maksimalna ukupna visina može biti veća, npr. za silose i sl.).

j. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine poljoprivredne 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.

k. 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.

l. 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. ukupnu visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom.

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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.

d. 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. Visina ulične ograde na području gospodarske namjene (G) može biti max. 1,80 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. 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.

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. UPU-om naselja Šećerana definirano je da su prateće građevine – građevine koje se grade na građevnoj čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj 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.

b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici gospodarske namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom (građevinske bruto površine do 120 m<sup>2</sup>); Javne i društvene građevine za potrebe radnika; Športsko-rekreacijske građevine za potrebe radnika; Garaže, spremišta i sl.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1

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

a. Za sve građevine gospodarske (osim poljoprivrednih građevina) namjene nema ograničenja u maksimalnoj površini zasebne građevne čestice.

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

a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

b. Na površini (zoni) poslovne namjene (K) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: - Uslužne - Trgovačke - Komunalno-servisne - Skladišne - Ostale poslovne - Sve javne zelene površine - Zaštitne zelene - Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene - Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.)

c. Na građevnoj čestici gospodarske i poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

d. 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.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

- f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- g. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- 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. 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.
- i. Udaljenost ležećih krovniha otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovniha otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- j. Za građevne koje se grade na površini s namjenom poslovna (K1), nema uvjeta za građevni pravac.
- k. Na dijelu čestice za 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.
- l. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu.
- m. 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.
- n. 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. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu, pri čemu se u izračun uzimaju sve građevine na građevnoj čestici.
- b. Najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) za građevne čestice poslovne namjene iznosi 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
- a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.
- b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).
- c. 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.
- d. Za građevine gospodarske (poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene najveća etažna visina je  $Po+P+3K$ .
- e. Iznimno, na dijelu čestice za 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 max. etažna visina je  $Po+P+2K$ .

f. Najveća etažna visina pratećih građevina na površini poslovne namjene može biti Po+P+2K.

g. Maksimalna ukupna visina građevina za poslovne građevine je 18,0 m, (iznimno maksimalna ukupna 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).

h. Na dijelu zasebne građevne čestice 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.

i. Građevine 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. ukupnu visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom.

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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.

d. 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. Visina ulične ograde na području poslovne namjene (K1) može biti max. 1,80 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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: - Obiteljske stambene s max. jednim stanom (građevinske bruto površine do 120 m<sup>2</sup>) - Ugostiteljsko turističke (osim izletišta i kampa) - Garaže, spremišta i sl.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2

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

- a. Za sve građevine gospodarske (osim poljoprivrednih građevina) namjene nema ograničenja u maksimalnoj površini zasebne građevne čestice.

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

- a. UPU-om naselja Šećerana definirano 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,

- b. Na površini (zoni) športsko-rekreacijske namjene (R) 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. U zoni športsko-rekreacijske namjene moguća je gradnja građevina kao što su: - Zaštitne zelene - Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene - Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, i sl.)

- c. U sklopu postojećih sportsko-rekreacijskih građevina moguća je dogradnja gledališta, svlačionica, sanitarija, klupskih prostora, spremišta, natkrivanje balonom i sl.

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

- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevinske čestice.

- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

- f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

- g. Udaljenost građevine 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, krovništa i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

- 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. 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.

i. 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. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Za građevne koje se grade na površini s namjenom poslovna (K1), nema uvjeta za građevni pravac.

k. Na dijelu čestice za 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.

l. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom i/ili regulacijskom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom i/ili regulacijskom pravcu.

m. 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.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu, pri čemu se u izračun uzimaju sve građevine na građevnoj čestici.

b. Najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (kig) za građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene iznosi 0,5.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

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

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina građevine je visina građevine izražena u etažama.

b. Etaže građevine su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K), i potkrovlje (Pk).

c. 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.

d. Za građevine sportsko-rekreacijske namjene najveća etažna visina je  $Po+P+3K+Pk$ .

e. 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  $Po+P+2K$ .

f. Najveća etažna visina pratećih građevina na površini sportsko-rekreacijske namjene može biti  $Po+P+2K$ .

g. Maksimalna ukupna visina građevina za sportsko-rekreacijsku namjenu je 20,0 m.

h. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine sportsko-rekreacijske 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

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom.

b. Građevine koje se grade kao prislonjene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu 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.

d. 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. Otvorene športske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, a otklon od ovog pravca može biti max. 20°. Ako su od kolnika udaljeni manje od 10,0 m potrebno ih je ograditi ogradom visine min. 2,0 m.

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. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: - Obiteljske stambene s max. jednim stanom (građevinske bruto površine 120 m<sup>2</sup>) - Javne i društvene građevine (samo odgovarajuće zdravstvene kao što su: zdravstvene stanice, ambulante i sl., te odgovarajuće obrazovne (športsko-rekreacijske škole) - Trgovačke (tihe i čiste) - Ostale poslovne - Ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) - Garaže, spremišta i sl.

### Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-a

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

- a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
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 slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Sve javne zelene površine; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Građevine kao što su dječja igrališta, paviljoni i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, 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. Građevine koje se grade na javnim zelenim površinama moraju biti površine najviše do 60m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Građevine koje se grade na javnim zelenim površinama moraju biti prizemne.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Građevine koje se grade na javnim zelenim površinama moraju biti oblikovane na način da se uklapaju u prostor u kojem se grade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. U sklopu javnih zelenih površina u uličnim koridorima potrebno je saditi autohtone sorte bjelogorica.
  - b. Pri uređivanju javnih zelenih površina treba se osigurati preglednost i sigurnost prometa.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 14.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
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 građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Javni park; Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene; Građevine kao što su dječja igrališta, paviljoni i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, 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. Građevine koje se grade na javnim parkovima moraju biti površine najviše do 60m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Građevine koje se grade na javnim parkovima moraju biti prizemne.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine koje se grade na javnim parkovima moraju biti oblikovane na način da se uklapaju u prostor u kojem se grade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. U sklopu javnih zelenih površina u uličnim koridorima potrebno je saditi autohtone sorte bjelogorica.
- b. Pri uređivanju javnih zelenih površina treba se osigurati preglednost i sigurnost prometa.
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 15.

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

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. U namjeni zaštitne zelene površine (Z5) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Zaštitne zelene površine; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (vodovi infrastrukture, 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. Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba se osigurati preglednost i sigurnost prometa.
  - b. Zaštitne zelene površine hortikulturno urediti na način da se omogući učinkovita zaštita od buke i zagađenja.
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 16.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. U namjeni IS7 mogu se graditi građevine osnovne namjene (trafostanice i sl.) i prateće građevine 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 17.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Prometna površina

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na prometnim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja prometnih površina i prateće opreme, zelenih površina, kanala, te postavljanje komunalne i druge infrastrukture, sukladno posebnim propisima, a u skladu s kartografskim prikazima.
  - 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.

## 1.4. Ostale odredbe

### 1.4.1. Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene

#### Članak 18.

- (1) Građevine koje se postavljaju na površine 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. Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala.
- (3) Građevine koje se postavljaju na površine javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr.
- (4) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.
- (5) Iznimno od prethodnog stavka za postojeće legalno izgrađene građevine širina pješačkog prolaza zadržava se postojeća.
- (6) Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

### 1.4.2. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 19.

- (1) Na prostoru naselja Šećerana omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, energija iz geotermalne vode, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.).
- (2) Ukoliko se iskaže interes za takvu gradnju, potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisom, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te ekonomske isplativosti.
- (3) Proizvedena električna energija može se koristiti za vlastite elektroenergetske potrebe, a višak ili ukupna proizvedena električna energija bi se predavala u elektrodistribucijski sustav.



- (4) 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 prihvat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom.
- (5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se grade postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije iznosi 0,7.
- (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) 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.
- (8) Građevine i postrojenja za proizvodnju električne/toplinske energije koja koriste obnovljive izvore energije, mogu se planirati ako su osigurani uvjeti za priključenje na energetska mrežu u skladu s uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela
- (9) Geotermalne elektrane mogu se graditi na površinama eksploatacijskih polja geotermalne vode u energetske svrhe u skladu s posebnim propisima.
- (10) Geotermalne bušotine s pripadajućim postrojenjima za vlastite potrebe mogu se graditi u skladu sa Zakonom
- (11) Osim geotermalnih elektrana i geotermalnih bušotina za vlastite potrebe iz prethodnih stavaka ,geotermalne vode u energetske svrhe mogu se koristiti na cjelokupnom prostoru naselja
- (12) Realizacija elektrana i postrojenja koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije iz prethodnih stavaka moguća je ako se definiraju točna lokacija i uvjeti gradnje ovim Planom
- (13) Pri planiranju lokacija za korištenje sunčeve energije treba prvenstveno poticati postavljanje sunčanih elektrana na postojeće građevine te iznad parkirališnih površina.

### 1.4.3. Toplifikacija

#### Članak 20.

- (1) Pri izgradnji termoenergetske jedinice, tj. kotlovnice za jednu ili skupinu građevina kotlovnice graditi u sklopu građevine s najvećim toplinskim konzumom ili u prvoj građevini koja se gradi u toj skupini građevina.
- (2) Energetska 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 građevnim česticama korisnika podzemnim cjevovodima položenim u betonske kanale ili izravno u rov.

### 1.4.4. Gospodarenje otpadom

#### Članak 21.

- (1) Područje obuhvata UPU-a u cijelosti mora biti pokriveno organiziranim uklanjanjem otpada.
- (2) Komunalni otpad se prikuplja u propisanim posudama i predaje ovlaštenom privrednom subjektu na daljnje raspolaganje.
- (3) Tehnološki otpad se mora skladištiti na čestici proizvođača na zakonom propisani način do trenutka predaje ovlaštenom skupljaču te vrste otpada ili odvoza do legalnog odlagališta (ili prerade) te vrste otpada.
- (4) Opasni otpad se mora skladištiti na zakonom propisani način i predati na daljnje postupanje ovlaštenom skupljaču opasnog otpada.
- (5) Za razdvojeno prikupljanje otpada planira se formiranje reciklažnog dvorišta unutar obuhvata UPU-a
- (6) Reciklažno dvorište se formira na zasebnoj katastarskoj čestici minimalne površine 500 m<sup>2</sup>.

(7) Postavljanje EKO-otoka dozvoljeno je unutar površina javne namjene, kojima je omogućen pristup vozilu za pražnjenje kontejnera.

#### 1.4.5. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

##### Članak 22.

(1) Sukladno Zakonu o zaštiti zraka potrebno je izraditi program mjerenja razine onečišćenosti i uspostaviti lokalnu mrežu za praćenje kakvoće zraka.

(2) Sukladno Zakonu o zaštiti od buke za područje obuhvata UPU-a potrebno je izraditi kartu buke.

(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. smanjiti uporabu pesticida, umjetnog gnojiva te ostalih preparata na primjerenu razinu.

##### 2. Zaštita voda

- a. Zaštita voda provodi se gradnjom sustava za kontrolirano prikupljanje i odvodnju otpadnih, sanitarnih i oborinskih voda na način propisan ovim Odredbama, te sukladno posebnom propisu.

##### 3. Zaštita zraka i zaštita od buke

- a. izvori onečišćenja zraka moraju biti izgrađeni, opremljeni i održavani tako da ne ispuštaju u zrak onečišćavajuće tvari iznad graničnih vrijednosti emisije,
- b. kod tehnoloških procesa kojima se putem dimnjaka u zrak emitiraju nečiste čestice obavezna je ugradnja filtera ili hvatača lebdećih čestica do propisanih vrijednosti,
- c. nove izvore onečišćenja opremiti odgovarajućom zaštitom i pravilno locirati u prostoru (ruža vjetrova i udaljenost) u odnosu na stambene zgrade, škole, vrtiće, i druge sadržaje namijenjene javnim i društvenim djelatnostima. Postojeće izvore onečišćenja naknadno opremiti zaštitnim filtrima,
- d. oko postojećih i planiranih izvora onečišćenja i buke podići nasade zaštitnog zelenila u svrhu smanjenja onečišćenja i buke,
- e. uvjetima gradnje, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti sukladno ovim Odredbama.

#### 1.4.6. Mjere zaštite od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda

##### Članak 23.

(1) Za naselje Šećerana sukladno posebnom propisu tvrđeno je da ne pripada niti jednom stupnju ugroženosti, te ne postoji obveza gradnje skloništa niti zaklona.

(2) Područje naselja se nalazi unutar zone očekivanih potresa intenziteta VII° prema MCS (Mercalli, Cancani, Sieberg) ljestvici.

(3) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima

(4) Položaj, projektiranje i gradnja svih građevina moraju se uskladiti s posebnim propisima o zaštiti od požara i eksplozije.

(5) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti hidrantska mreža.

#### 1.4.7. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### Članak 24.

(1) Na postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u 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 kupaoonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. građevinske bruto površine 10,0 m<sup>2</sup>,
- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaoonica 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 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine za građevine do 100,0 m<sup>2</sup> 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 ovim UPU-om,
- adaptacija postojećeg tavanjskog 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) Građevinama ili dijelu postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u UPU-u, ili njihovim dijelovima, može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj UPU-om.

#### 1.4.8. Postupanje s građevinama izgrađenim suprotno uvjetima utvrđenim u UPU

#### Članak 25.

(1) Na postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u UPU-u mogući su radovi sukladni članku 258. ovih Odredbi, te dograđivati i nadograđivati sukladno ovim Odredbama.

(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 UPU-a.

#### 1.4.9. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

#### Članak 26.

(1) Prometna, elektroničko komunikacijska infrastruktura i infrastrukturna mreža mora se graditi, rekonstruirati i opremiti prema posebnim propisima, pravilima struke te ovim Odredbama.

(2) Prometna, elektroničko komunikacijska infrastruktura i infrastrukturna mreža u pravilu se grade u 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 elektroničko komunikacijske i infrastrukturne mreže u uličnom koridoru je orijentacijski i moguće ga je mijenjati sukladno tehničkim zahtjevima, prostornim mogućnostima i potrebi ekonomičnosti gradnje.

(5) Do realizacije konačnog rješenja elektroničko komunikacijske, energetske, vodoopskrbne i odvodne mreže, planiranog 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 UPU-u moguća je gradnja cestovnih prometnica lokalne razine, biciklističkih i pješačkih staza, trgova i drugih pješačkih površina te distribucijskih vodova telekomunikacijske i infrastrukturne mreže, sukladno potrebama i ovim Odredbama na cijelom području obuhvata 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 građevne čestice na kojoj se planira izgradnja ili dogradnja građevine mora se formirati nova građevna 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 građevne čestice.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 2.1. Prometni sustav

#### 2.1.1. Cestovni promet

##### Članak 27.

(1) Mreža i kategorija javnih razvrstanih cesta u ovome UPU-a utvrđena je na temelju Odluke nadležnog Ministarstva.

(2) Kategorija svih prometnica na području naselja Šećerana može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog ministarstva bez promjene ovoga UPU-a. Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni ovim odredbama, sukladno novoj kategoriji prometnice.

(3) Prometna površina ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih pravaca, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevnoj čestici, 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.

(4) Sve prometne površine u unutar obuhvata UPU-a na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav.

(5) Planirani ulični koridori i njihove širine, lokacije parkirališta, pješačke i biciklističke staze orijentacijski su te ih je moguće mijenjati uz poštivanje minimalnih širina definiranih posebnim propisima i odredbama plana. Točan položaj kolnika pješačkih staza i parkirališta definirat će se projektnom dokumentacijom

(6) Postojeći ulični koridori koji se planiraju rekonstruirati, kao i planirana širina rekonstruiranog uličnog koridora, naznačeni su na kartografskom prikazu br. 2.1.1. Cestovni promet.

(7) U kategoriji ostalih cesta-ulica prometna površina može se urediti kao kolno-pješačka površina.

- (8) Minimalna širina kolno-pješačke površine je 5,0 m.
- (9) U prvoj fazi moguće je izvesti kolno-pješačku površinu min. širine 3,0 m.
- (10) Postojeće "slijepe" ulice mogu biti i duže od 150,0 m.
- (11) Na kraju "slijepe" ulice mora biti izgrađena okretnica za vozila dimenzionirana za okretanje komunalnog vozila.
- (12) Sve ceste namijenjene javnom prometu na području obuhvata moraju biti opremljene horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, prema Hrvatskim normama.
- (13) Nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju polje preglednosti vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa za prometne površine.
- (14) Širina kolnika za dvosmjernan promet glavnih gradskih cesta treba biti 2 x 3,25-2 x 3,5 m (min. 2 x 3,0 m), županijskih i sabirnih cesta min. 2 x 3,0 m, a lokalnih i ostalih cesta min. 2 x 2,75 m.
- (15) 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.
- (16) Sva postojeća i planirana križanja cestovne mreže na području obuhvata UPU-a 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.
- (17) Prometnom signalizacijom potrebno je zabraniti prolaz teretnim vozilima, osim na potrebe dostave, kroz postojeću Ulicu I. Kršnjavoga.
- (18) Osim naznačenih uličnih koridora pješačkih i biciklističkih staza, te parkirališta prometne površine kao što su pristupni putevi/ceste, manipulativne površine, parkirališta, pješačke i biciklističke staze i sl., mogu se uređivati i graditi u okviru površina svih namjena na području UPU-a.

#### 2.1.1.1. Biciklističke staze i trake

##### Članak 28.

- (1) Značajnije trase biciklističkih staza naznačene su na kartografskom prikazu br. 2.1.1. Cestovni promet i orijentacijske su. Točna pozicija biciklističke staze ili trake definirat će se projektnom dokumentacijom.
- (2) Osim naznačenih biciklističke staze ili trake mogu se graditi i na drugim trasama ili uličnim koridorima.
- (3) Biciklističke staze ili trake mogu se graditi u okviru uličnih koridora kao prometnom signalizacijom obilježena traka na kolniku, ili nogostupu ili kao posebna trasa izvan kolnika.
- (4) Uzdužni nagib biciklističke staze mora biti  $\leq 8\%$ .
- (5) Uz trase biciklističkih staza ili traka mogu se graditi površine za parkiranje bicikala.

#### 2.1.1.2. Trgovi i druge pješačke površine

##### Članak 29.

- (1) Značajnije pješačke staze i površine naznačene su na kartografskom prikazu br. 2.1.1. Cestovni promet.
- (2) Minimalna širina pješačke staze za dva reda pješaka je 1,50 m.
- (3) Minimalna širina pješačko- biciklističke staze je 2,0 m.
- (4) Osim naznačenih pješačke staze i površine mogu se graditi i na drugim trasama ili uličnim koridorima.

#### 2.1.1.3. Parkirališta

### Članak 30.

(1) Potrebe za površinama prometa u mirovanju mogu se riješiti javnim parkiralištima, te privatnim parkiralištima (kontrolirani pristup) koja se grade u okviru vlastite građevne čestice.

(2) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" podrazumijeva se čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

(3) Na području obuhvata UPU-a mora se uz stambene građevine, građevine javne, društvene te gospodarske namjene, izgraditi minimalan broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

- obiteljske stambene građevine 1 stan 1 parkirališno mjesto,
- višestambene građevine 1 stan 1,2 parkirališno mjesto,
- trgovački (maloprodaja) 25 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- robne kuće, trgovački centri 60 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- tržnice na malo 25 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- poslovne zgrade, uredi, agencije 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta, < 50 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- industrija i skladišta 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto
- servisi i obrt 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta,
- ugostiteljstvo 15 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- osnovne škole i vrtići 1 učionica/grupa 2 parkirališna mjesta,
- zdravstvene građevine 40 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta,
- vjerske građevine 40 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- građevine mješovite namjene ukupan zbroj parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine.

(4) Na parkirališnom prostoru potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(5) Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(6) Parkiranje teretnih vozila nosivosti više od 5,0 t može se organizirati na za to uređenim javnim parkiralištima u okviru gospodarske zone, ili na vlastitom izgrađenom parkiralištu za teretna vozila u sklopu gospodarske zone.

(7) Obaveza izgradnje parkirališnog prostora je i u slučaju prenamjene ili rekonstrukcije postojećih građevina i to za dio koji se prenamjenjuje odnosno rekonstruira, ako je zbog prenamjene, odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta u odnosu na postojeću namjenu.

### 2.1.2. Željeznički promet

#### Članak 31.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.3. Pomorski promet

#### Članak 32.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

#### Članak 33.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.5. Zračni promet

## Članak 34.

(1) Nije primjenjivo.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

## Članak 35.

(1) Razvoj nepokretne elektroničke komunikacijske mreže u obuhvatu UPU-a planira se proširenjem kapaciteta komutacija, te daljnjim razvojem mjesne mreže u skladu s porastom broja korisnika u već izgrađenim dijelovima naselja Šećerana, u skladu s procesom urbanizacije, te novim potrebama javnih sadržaja i gospodarstva.

(2) Dinamika razvoja mjesne mreže biti će u skladu s dinamikom razvoja gospodarskog, društvenog i prostornog razvoja naselja.

(3) Položaj postojeće i planirane elektroničke komunikacijske mreže je orijentacijski.

(4) Planiranu mjesnu mrežu naselja graditi distribucijskom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK). Izgradnja mrežnih kabela položenih izravno u rov dozvoljena je u dijelovima naselja gdje je takova izgradnja već ranije započela, a postoje kapaciteti (rezerve) za dogradnju, ako rezervi nema te je potrebna veća rekonstrukcija treba graditi DTK.

(5) 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.

(6) Pri projektiranju i izgradnji pridržavati se važećih propisa, te primjenjivati suvremena tehnološko-tehnička rješenja.

(7) Za razvoj pokretnih telekomunikacija postojećih i planiranih operatora potrebna je izgradnja novih osnovnih postaja (sukladno PPUG Belog Manastira).

(8) Za izgradnju osnovnih postaja koje nisu na samostojećem antenskom stupu nema ograničenja u prostornoj distribuciji, ali se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti te zaštiti od neionizirajućih zračenja.

(9) Prilikom planiranja mreže osnovnih 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 36.

(1) Nije primjenjivo

## 2.3. Energetski sustav

### 2.3.1. Nafta i plin

## Članak 37.

(1) Planirana plinoopskrbna mreža na području naselja Šećerana je srednjetačna  $P=1-3$  bar.

(2) Osnovni izvor napajanja planirane plinoopskrbne mreže unutar obuhvata UPU-a je postojeća plinoopskrbna mreža naselja Beli Manastir.

(3) Položaj plinovoda prikazan na kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav – Nafta i plin“ je orijentacijski, kao i položaj u poprečnom profilu ulice.

(4) Plinovode je potrebno ukopati tako da minimalna visina nadsloja zemlje iznosi 80 cm.

(5) Plinovodi se s drugim instalacijama križaju pod kutem od  $45^{\circ}-90^{\circ}$ .

(6) Križanje plinovoda s prometnicama izvesti u zaštitnim cijevima.

(7) Križanje plinovoda s otvorenim kanalima izvesti prolazom ispod kanala na dubini od 1,5 m od donje kote korita kanala.

(8) Pri projektiranju vodove dimenzionirati tako da zadovoljavaju sve planirane potrebe za plinom unutar obuhvata UPU-a i da ne utječu na režim dobave plina ostalim potrošačima u naselju Beli Manastir.

(9) Pri projektiranju pridržavati se propisanih udaljenosti od ostalih instalacija, te pribaviti njihove suglasnosti na projektiranu mrežu.

### 2.3.2. Elektroenergetika

#### Članak 38.

(1) Razvoj elektroenergetskog sustava na području obuhvata UPU-a obuhvaćati će građevine na prijenosnoj i distribucijskoj naponskoj razini.

(2) Trase i lokacije postojećih, te planiranih elektroenergetskih građevina prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav – Elektroenergetika“, a njihov položaj je orijentacijski.

(3) Za razvoj prijenosne mreže potrebno je osigurati prostor za planiranu TS 110/35/10(20) kV veličine cca 100x100 m, te prostor za planirane DV 2x110 kV čiji je zaštitni koridor širok 70 m.

(4) Alternativno planirani dalekovod se može izgraditi s podzemnim kabelom KB 2x110 kV unutar građevinskog područja za kojeg je širina zaštitnog koridora 6,0 m.

(5) Prostor unutar zaštitnog koridora i ispod nadzemnog DV 2x110 kV može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu 1.1. „Namjena prostora“ uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za prijenosnu mrežu.

(6) Postojeći DV 35 kV zadržati će se na postojećoj trasi dok ne postane ograničenje planiranoj izgradnji, a tada ga treba zamijeniti podzemnim kabelom izgrađenog u površini javne namjene u skladu s trasom prikazanom u kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav- Elektroenergetika“. Također se planira spoj planirane TS 110/35/10(20) kV s TS 35/10(20) kV jednim KB 35 kV unutar građevinskih čestica ovih trafostanica.

(7) Korištenje zemljišta i gradnja u koridoru postojećeg DV 35 kV vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektrodistribuciju sve dok DV 35 kV ne bude demontiran.

(8) Planirani kabelski dalekovod KB 35 kV koji vodi iz grada Beli Manastir do TS 35/10(20) kV Branjin Vrh u naselju Šećerana izgraditi u površini javne namjene sa zapadne strane (alternativno: s istočne strane zbog ograničenja u prostoru zapadne strane) Ulice I. Kršnjavog, a u Ulici Lavoslava Ružičke u koridoru postojećih elektroenergetskih vodova, te u nastavku do TS 35/10(20) kV.

(9) Sve trafostanice TS 10(20)/0,4 kV moraju imati kolni pristup s površine javne namjene. Za sve nove TS 10(20)/0,4 kV u izgrađenom i neizgrađenom građevnom području dopušta se pravo služnosti puta do površine javne namjene. Ne dopušta se izgradnja trafostanica u uličnom koridoru.

(10) Postojeće nadzemne DV 10(20) kV koji se nalaze na obuhvatu područja UPU-a 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).

(11) 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 naselju, te ih po mogućnosti polagati u zajednički koridor s ostalim elektroenergetskim vodovima.

(12) Niskonaponsku mrežu u gospodarskoj zoni graditi kabelskim vodovima sustavom ulaz-izlaz, ili do samostojećih kabelskih ormara u pravilu lociranih uz unutarnji rub regulacijskog pravca (dakle unutar građevinske čestice). Ako nije moguća lokacija na građevnoj čestici dozvoljeno ih je locirati na površini javne namjene tako da ne ograničavaju kolni pristup građevinskim česticama, te da što manje ograničavaju izgradnju ostale podzemne infrastrukture. Od kabelskih ormara polagati kabelske kućne priključke do okolnih potrošača.

(13) U ostalim ulicama niskonaponsku mrežu se može graditi samonosivim kabelskim snopom (SKS) vođenim po krovovima s krovnim stalcima ili na stupovima, ali se svugdje ostavlja i mogućnost izgradnje NN mreže s podzemnim kabelskim vodovima u cijelom naselju ili na pojedinim dijelovima uz već navedenu prostornu distribuciju kabelskih ormara, a KBNN graditi u površinama javne namjene.



(14) Do izgradnje planirane elektroenergetske mreže može se koristiti postojeća uz manje rekonstrukcije i priključenje ponekog novog korisnika. Moguće je prijelazno rješenje za povezivanje nove s postojećom niskonaponskom mrežom (nove kabele 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.

(15) Javna rasvjeta se mora graditi podzemnim kablskim vodovima i čeličnim cijevnim stupovima postavljenim uz prometnice na područjima naselja u kojima se planira gradnja podzemne niskonaponske mreže i gdje će se voditi po krovim stalcima.

(16) Niskonaponska elektroenergetska mreža i javna rasvjeta grade se u pravilu u pješačkim zonama, uz šetnice, te u uličnom koridoru (zeleni pojas) gdje god je to moguće, a stupove javne rasvjete graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom.

## 2.4. Vodnogospodarski sustav

### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

#### Članak 39.

(1) Opskrba vodom svih korisnika vode na području UPU-a vršit će se iz vodoopskrbnog sustava grupnog vodovoda Grada Belog Manastira spajanjem na dio tog sustava južno od naselja Šećerana

(2) Vodoopskrbnu mrežu i uređaje treba projektirati i graditi poštujući sve tehničke propise, norme i zakone iz ove oblasti.

(3) Položaj cjevovoda i zasunskih okana prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski, a detaljno se utvrđuje podacima nadležnog komunalnog poduzeća ili podacima DGU, Područnog ureda Osijek, Ispostava Beli Manastir, za postojeće vodove, a projektnom dokumentacijom za planirane vodove. Kod planiranih vodova dozvoljena su manja odstupanja koja ne remete koncepciju, a njihov položaj u poprečnim profilima planiranih ulica je orijentacijski.

(4) Vodoopskrbna mreža treba se projektirati i izvesti na principu zatvorenih prstena.

(5) Vodoopskrbnu mrežu treba projektirati izvan kolnika, a u čvorovima mreže projektirati zasunska okna sa zapornim organima.

(6) Svaka građevna čestica mora imati vlastiti spojni vod za priključak na javnu vodovodnu mrežu na kojem mora biti ugrađen uređaj za mjerenje količine vode (vodomjer).

(7) Mjesto priključka voda s građevne čestice na vod javnog vodoopskrbnog sustava treba projektirati na temelju izvedbene tehničke dokumentacije sadržaja građevne čestice, a u pravilu bi trebao biti u zoni ulaza na građevnu česticu.

(8) Priključenje korisnika koji su smješteni u uličnom koridoru s nasuprotne strane cjevovoda vodoopskrbe moguće je izvesti zajedničkim sabirnim priključkom koji obuhvaća više korisnika lokacije, pojedinačnim priključkom pomoću tuneliranja ili gradnjom sekundarnog voda na toj strani ulice. Priključke izvoditi okomito na os cjevovoda bez horizontalnih i vertikalnih prijeloma.

(9) Javnu hidrantsku mrežu treba projektirati izvedbenom tehničkom dokumentacijom u površinama javne namjene prema posebnim propisima. Razmak hidranata treba biti prema propisima (orijentacijski ne veći od 100 m).

(10) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne trebaju biti manje od Ø 100 mm.

(11) Dubina postavljanje cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja. Stoga bi visinski položaj cijevi vodoopskrbne mreže u pravilu trebao biti cca 1,2 m računajući od površine terena.

(12) Na mjestima križanja vodova instalacija vodovoda mora biti iznad vodova odvodnje sanitarnih i otpadnih voda.

(13) Ukoliko tlak u mreži na mjestu priključka ne bi odgovarao potrebnom tlaku pojedinog potrošača treba ugraditi interni (lokalni) uređaj za povišenje tlaka kojeg treba priključiti preko prekidnog bazena ili na neki drugi podobni način na javni vodoopskrbni sustav.

(14) Na raskrižjima i križanjima cjevovoda s drugim cjevovodima vodoopskrbne mreže trebaju se postaviti zasuni (čvorišta) kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona.

(15) Sve zasune na cjevovodima, osim hidrantskih i priključnih, obavezno smjestiti u zasunsko okno dimenzija statički utvrđenih i pouzdanih, te određenih tako da omogućuju normalno i neometano odvijanje poslova na održavanju armatura. Na krajevima slijepih vodova vodoopskrbne mreže treba postaviti hidrante radi zaštite od požara koji će služiti i za ispiranje cjevovoda.

(16) Iznad vodova nije dozvoljena bilo kakva izgradnja osim prometnih i infrastrukturnih građevina.

(17) Izbor tipa i materijala uređaja i oprema vodoopskrbnog sustava izvršiti vodeći računa o jednostavnosti, sigurnosti, fleksibilnosti i dugotrajnosti u eksploataciji, te praćenju u ponašanju od strane stručnih službi i drugih institucija, ne zanemarujući i potrebu ujednačavanja odgovarajućih uređaja i opreme vodoopskrbnog sustava radi kvalitetnog održavanja.

(18) Razmak između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog križanja ne smije biti manji od 30 cm mjereno od vanjskog oboda odnosnih instalacija, a kabeli moraju biti u zaštitnoj cijevi i označeni trakom.

## 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

### Članak 40.

(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 pridržavajući se svih zakona i propisa o odvodnji.

(2) Način zbrinjavanja otpadnih, sanitarnih, oborinskih voda na području obuhvata UPU-a obvezno uskladiti s Odlukom o zaštiti izvorišta "crpilište Livade" te s ostalim odlukama o zaštiti izvorišta za crpilišta čije se zone zaštite protežu i na prostor obuhvaćen UPU-om.

(3) Na prostoru obuhvata UPU-a gdje sustav odvodnje ne postoji, planirana je izgradnja odvojenog sustava. Oborinsku vodu treba evakuirati otvorenim kanalima, koje je moguće kada se za to ukaže potreba zacijeviti, a otpadnu i sanitarnu vodu zatvorenim cijevnim vodovima.

(4) Na području UPU-a gdje nije izgrađen javni odvodni sustav dozvoljava se zadržavanje postojećeg sustava interne odvodnje i izgradnja sabirnih jama samo za obiteljske stambene građevine koje moraju biti privremenog karaktera (do izgradnje javnog odvodnog sustava kada se moraju ukinuti).

(5) Sabirna jama mora biti nepropusna, na udaljenosti min. 3 m od susjednog zemljišta i 15 m od građevina za opskrbu vodom (kod obiteljskih stambenih građevina).

(6) Visinski položaj odvodne mreže sanitarnih i otpadnih voda treba projektirati tako da bude ispod instalacija vodovoda.

(7) Priključenje korisnika s nasuprotne strane cjevovoda odvodnje preporuča se izvesti zajedničkim sabirnim priključkom koji obuhvaća više korisnika lokacije.

(8) Položaj vodova i revizijskih okana prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja koja ne remete koncepciju.

(9) Odvodnja podrumskih prostorija mora biti isključivo preko internih precrpnih postaja bez obzira na visinski položaj odvoda u odnosu na vod javnog odvodnog sustava.

(10) Cijevi za odvodni sustav treba odabrati tako da izdrže opterećenje odozgo i da zadovolje uvjete nepropusnosti.

(11) Na svim lomovima nivelete (u horizontalnom ili vertikalnom smislu) treba projektirati i izvesti revizijska okna.

(12) Na ravnim dionicama trase treba projektirati i izvesti revizijska okna na udaljenosti ovisnoj o dimenzijama odvodne cijevi.

(13) Odvodni sustav mora biti zaštićen od smrzavanja dovoljnom visinom nadsloja (min. 80 cm).

(14) Brzina tečenja u cijevima ne smije prijeći kritične vrijednosti, odnosno mora biti veća od one pri kojoj dolazi do taloženja pri minimalnim protokama, a manja od one pri kojoj se cijevi mehanički oštećuju.

(15) U sustav odvodnje ne smiju se upuštati vode koje

- sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dopuštenih,
- sadrže sastojke koji razvijaju opasne ili upaljive plinove,

- imaju temperaturu iznad 30°C,
- nose krute sastojke koji bi mogli oštetiti kanal i ugroziti njegovo pravilno funkcioniranje.

(16) U slučaju da otpadna vode ne zadovoljava jedan od naprijed navedenih uvjeta, potrebno je izvršiti prethodno čišćenje otpadnih voda i dovesti ih na nivo s karakteristikama koje dopušta upuštanje u odvodni sustav.

(17) Oborinsku vodu s područja obuhvata UPU-a treba evakuirati zatvorenim cijevnim vodovima postojećeg ili novoizgrađenog sustava odvodnje, otvorenim kanalima uz prometnice i melioracijskim kanalima. Otvorene kanale sustava oborinske odvodnje kao i melioracijske kanale unutar obuhvata UPU-a moguće je zacijeviti kada se za to ukaže potreba. U slučaju zacijevljivanja pojedinih kanala ili njihovih određenih dijelova, neophodno je izvršiti hidraulički proračun proticajnog profila cijevi uvažavajući novonastale uvjete (moguća promjena pripadajuće slivne površine, promjena pokrova površine terena i sl.) i predvidjeti dovoljan broj revizijskih objekata za nesmetano i kvalitetno održavanje zacijevljenog kanala. Ukoliko se kanali neće zacijeviti treba ih regulirati i tehnički urediti. Osnova za navedene radove je odgovarajuća projektna dokumentacije.

(18) Prije upuštanja oborinske vode u recipijente nužno je pročišćavanje i to prema potrebi hvatačima masti, ulja, benzina i krutih četica.

### 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

#### Članak 41.

(1) Nije primjenljivo.

### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

#### Članak 42.

(1) Nije primjenljivo.

## 3. POSEBNE MJERE

### 3.1. Posebne vrijednosti

#### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

#### Članak 43.

(1) Na području obuhvata UPU-a ne nalazi se niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode.

(2) Mjere i uvjeti zaštite prirode su:

- u cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika mora se stvoriti kvalitetan zeleni sustav naselja u vidu mreže parkova, drvoreda i tratina koja prožima naselje te se povezuje s prirodnim područjem izvan naselja,
- prilikom oblikovanja i uređenja zelenih površina u što većoj mjeri zadržati postojeću vegetaciju te ju ugraditi u krajobrazno uređenje, a za ozelenjivanje koristiti autohtone biljne vrste,
- prilikom planiranja pojedine dijelove koji su do sada neizgrađeni treba sačuvati kao zaštitne zelene površine, a što veći dio treba sačuvati i pretvoriti u javne zelene površine,
- u što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž.

#### 3.1.2. Kulturna baština

#### Članak 44.

(1) Na području obuhvata UPU-a nema zaštićenih kulturnih dobara.

(2) Ukoliko bi se na području obuhvata UPU-a prilikom izvođenja građevinskih radova ili bilo kojih drugih zemljanih radova, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti, te obavijestiti nadležni konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i

očuvanju kulturnih dobara i Pravilniku o arheološkim istraživanjima poduzele odgovarajuće mjere osiguranja nalazišta i nalaza.

### 3.1.3. Krajobraz

#### Članak 45.

- (1) Nema zaštićenog krajobraza.

### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

#### Članak 46.

- (1) Nema područja Ekološke mreže (Natura 2000).

## 3.2. Posebna ograničenja

### 3.2.1. Tlo

#### Članak 47.

- (1) Područje naselja 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 48.

- (1) Granicu inundacijskog područja utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.
- (2) Uvjeti korištenja inundacijskog područja utvrđuju se na temelju posebnih propisa.
- (3) Uz melioracijske kanale je nužno ostaviti koridor širine min. 5 m računajući od ruba kanala obostrano u kojem nije dozvoljena gradnja niti postavljanje bilo kakvih trajnih prepreka.
- (4) Ukoliko kanal oborinske odvodnje ili melioracijski kanal prelaze granice obuhvata UPU-a dionica kanala do najbližeg recipijenta treba se tretirati kao i dionica unutar obuhvata UPU-a. Slijedno tome svi radovi na uređivanju kanala trebaju se izvesti do najbližeg recipijenta neovisno o njegovom položaju u odnosu na granicu UPU-a.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### Članak 49.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Zaštitni pojas javne ceste mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane za županijsku cestu 15,0 m.
- (4) Za razvoj prijenosne mreže potrebno je osigurati prostor za planiranu TS 110/35/10(20) kV veličine cca 100x100 m, te prostor za planirani DV 2x110 kV čiji je zaštitni koridor širok 70 m.
- (5) Alternativno planirani dalekovod se može izgraditi s podzemnim kabelom KB 2x110 kV unutar građevinskog područja za kojeg je širina zaštitnog koridora 6,0 m.
- (6) Prostor unutar zaštitnog koridora i ispod nadzemnog DV 2x110 kV može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu 1.1. „Namjena prostora“ uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za prijenosnu mrežu.

### 3.2.4. Zrak

Članak 50.

(1) Nije primjenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 51.

(1) Nije primjenjivo.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 52.

(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 propisima).

### 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 stuba 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.