GODINA XXVIII Beli Manastir, 5. svibnja 2026. godine Broj 5

SLUŽBENI GLASNIK
Grada Belog Manastira

SADRŽAJ

Str.

AKTI GRADSKOG VIJEĆA

43. Odluka o donošenju I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Šećerana 135

Str.

44. Odluka o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Beli Manastir 205
45. Odluka o donošenju V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira..... 412

43.

Na temelju članka 109. stavak 6. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u svezi članka 236. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj: 155/25), članka 42. točka 5. i članka 100. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 1/20, 3/21 i 2/25), Gradsko vijeće Grada Belog Manastira, **na 12. sjednici** održanoj **dana 30. travnja 2026. godine**, donijelo je

ODLUKU
O DONOŠENJU I. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA ŠEĆERANA

Temeljne odredbe

Članak 1.

Donose se I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Šećerana (u daljnjem tekstu: I. izmjene i dopune plana).

Članak 2.

I. izmjene i dopune plana izrađene su na temelju Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Šećerana („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“, broj: 2/25).

Članak 3.

Stručni izrađivač I. izmjena i dopuna plana je ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, OIB 78499807369.

Članak 4.

I. izmjene i dopune plana izrađene su u elektroničkom obliku u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima („Narodne novine“, broj: 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik.

Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su:

1. odredbe za provedbu
2. grafički dio
   - Namjena prostora (kartografski prikaz 1.1.)
   - Građevinska područja (kartografski prikaz 1.2.)
   - Provedba prostornog plana (kartografski prikaz 1.3.)
   - Prometni sustav (kartografski prikaz 2.1.)
   - Komunikacijski sustav (kartografski prikaz 2.2.)
   - Energetski sustav (kartografski prikaz 2.3.)
   - Vodnogospodarski sustav (kartografski prikaz 2.4.)
   - Posebne vrijednosti (kartografski prikaz 3.1.)
   - Posebna ograničenja i posebni načini korištenja (kartografski prikaz 3.2.)
3. obrazloženje
4. prikaz izmjena i dopuna odredbi za provedbu plana

Članak 6.

Sastavni dijelovi ove Odluke definirani člankom 5. dostupni su u Informacijskom sustavu prostornog uređenja pod oznakom HR-ISPU-UPU2-00132-R02.

Članak 7.

Izvornik I. izmjena i dopuna plana trajno je pohranjen u modulu ePlanovi.

Završne odredbe

Članak 8.

Ova Odluka s prilogom koji sadrži odredbe za provedbu objavljuje se u službenom glasilu: "Službeni glasnik Grada Belog Manastira".

Članak 9.

Donošenjem ove Odluke stavljaju se izvan snage sve Odredbe za provedbu, koje su objavljene u Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Šećerana ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 2/09).

Članak 10.

Kartografski prikazi koji su do sada bili na snazi, a označeni su rednim brojevima: "1.", "2A.", "2B.", "2C.", "2D.", "2E.", "2F.", "3A.", "3.B." i "4." stavljaju se izvan snage, a donošenjem ove Odluke važeći kartografski prikazi su sljedeći:

- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

Članak 11.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na postupke za zahvate u prostoru na česticama koje su u obuhvatu I. izmjena i dopuna plana, a koji su pokrenuti prije stupanja na snagu ove Odluke. Isti postupci dovršit će se po odredbama one Odluke koja je bila na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva.

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Belog Manastira".

KLASA: 350-02/24-01/03
URBROJ: 2158-2-01-01-26-53
Beli Manastir, 30. travnja 2026. godine

PREDSJEDNIK
Goran Hes, v.r.

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 – I. izmjene i dopune

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prostorni plan	HR-ISPU-UPU2-00132-R02

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Šećerana (Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 2/2025)

Odluka o donošenju prostornog plana:
Odluka o donošenju I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Šećerana
Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 5/26

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Upravni odjel za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove	PROČELNIK Marko Đurin mag.ing.aedif.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Goran Hes
Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, Vijenac Paje Kolarića 5a OIB: 78499807369	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.	Stjepan Stakor, dipl.ing.kult.teh.
Sanda Milas, dipl.ing.arh.	Ivica Bugarić, dipl.ing.građ.
Vlado Sudar, 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, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

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

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

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

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

g. manje infrastrukturne građevine.

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

stambene namjene:

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

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

(3) 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 plovnih 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 – energetski 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 m², za poluugrađeni način gradnje 250 m², za ugrađeni način gradnje 150 m².

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 slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika 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, 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 45º 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. 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 m², 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 m2.

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

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 podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske 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.

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 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 m².

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 m², za poluugrađeni način gradnje 250 m², za ugrađeni način gradnje 150 m².

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 m² ako je koeficijent izgrađenosti 1,0; 450 m² 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 45º 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 m², 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 m2.

b. Građevinska bruto površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 ½ 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 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 podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske 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 m², za poluugrađeni način gradnje 250 m², za ugrađeni način gradnje 150 m².

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 m² ako je koeficijent izgrađenosti 1,0; 450 m² 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, 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 45º 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 m², 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 m2.

b. Građevinska bruto površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 ½ 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 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 podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske 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 45º 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 m2); 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, 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 45º 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 m2); 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, 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 45º 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 m2); 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.

d. Minimalna površina građevne čestice za reciklažno dvorište je 500 m².

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 površini (zoni) proizvodne namjene (I1) moguće je graditi reciklažno dvorište.

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

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.

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 45º 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 ½ 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 m2); 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, 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 45º 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 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 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 m2) - 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, 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 45º 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 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 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), suteren (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 (kučice 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 ½ 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 m2) - 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 mogu biti površine najviše do 60m2.

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 mogu biti površine najviše do 60m2.

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 u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(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 unutar zona gospodarske namjene (I1) 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) Geotermalne elektrane mogu se graditi na površinama eksploatacijskih polja geotermalne vode u energetske svrhe u skladu s posebnim propisima.

(9) Geotermalne bušotine s pripadajućim postrojenjima za vlastite potrebe mogu se graditi u skladu sa Zakonom

(10) Osim geotermalnih elektrana i geotermalnih bušotina za vlastite potrebe iz prethodnih stavaka ,geotermalne vode u energetske svrhe mogu se koristiti na cjelokupnom prostoru naselja

(11) 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 kotlovnicu graditi u sklopu građevine s najvećim toplinskim konzumom ili u prvoj građevini koja se gradi u toj skupini građevina.

(2) Energetsku jedinicu graditi i dimenzionirati tako da omogući i opskrbu toplom sanitarnom vodom.

(3) Cjevovodni sustav toplinske mreže graditi od kotlovnice do okolnih korisnika u površini javne namjene, a po potrebi i po 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 recilažnog dvorišta unutar obuhvata UPU-a

(6) Reciklažno dvorište se formira na zasebnoj katastarskoj čestici minimalne površine 500 m² na području planiranom za Proizvodnu namjenu (I1).

(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 obvezna 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 kupaonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. građevinske bruto površine 10,0 m²,
- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica i garderoba s pretprostorom) uz postojeću građevinu druge namjene (koja služi za rad i boravak ljudi i koja nema sanitarne prostorije), do max.10,0 m² građevinske bruto površine za građevine do 100,m² i do 5% ukupne građevinske bruto površine za veće građevine ,
- preinake unutrašnjeg prostora, bez povećanja gabarita građevine,
- izmjene ravnih krovova u kose bez mogućnosti nadogradnje nadozida, isključivo radi sanacije ravnog krova, uz mogućnost korištenja potkrovlja sukladno osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim UPU-om,
- adaptacija postojećeg tavanskog prostora u korisni prostor, u postojećim gabaritima, za namjene sukladne osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim UPU-om, pod postojećim tavanom smatra se prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nema namjenu (ne služi boravku ljudi niti smještaju stvari), te nema osiguran siguran pristup.
- 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 24. stavku 2. 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 opremati 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) 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.

(9) 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.

(10) 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 dvosmjeran 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 ≤ 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 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- robne kuće, trgovački centri 60 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- tržnice na malo 25 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- poslovne zgrade, uredi, agencije 100 m² bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta, < 50 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- industrija i skladišta 100 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto
- servisi i obrt 100 m² bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta,
- ugostiteljstvo 15 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- osnovne škole i vrtići 1 učionica/grupa 2 parkirališna mjesta,
- zdravstvene građevine 40 m² bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta,
- vjerske građevine 40 m² 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) Željeznička pruga za posebni promet prikazana je na kartografskom prikazu 2.1.2. željeznički promet, a detaljniji uvjeti rekonstrukcije i/ili izgradnje definirat će se posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

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 elekroničke 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 srednjetlačna 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°-90°.

(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 planski koridor širok 70 m.

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

(5) Prostor unutar planskog 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 čija se trasa može realizirati unutar postojećih i/ili planiranih uličnih profila. Također se planira spoj planirane TS 110/35/10(20) kV s TS 35/10(20) kV jednim KB 35 kV unutar građevnih čestica ovih trafostanica.

(7) Korištenje zemljišta i gradnja u zaštitnom prostoru 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) 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.

(9) 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).

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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.

(13) 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 kabelske sa starom zračnom) ili za

interpolaciju nove TS 10(20)/0,4 kV u postojeću 0,4 kV mrežu postavljanjem jednog ili nekoliko niskonaponskih stupova. Ovo se smatra privremenim rješenjem koje će potrajati dok za to postoji tehnička potreba. Kod potreba za veće rekonstrukcije pridržavati se planom predviđene izgradnje.

(14) Javna rasvjeta se mora graditi podzemnim kabelskim 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 krovnim stalcima.

(15) 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 poštivajući 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 zacjevljivanja 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) Granica, zone i način korištenja zona sanitarne zaštite utvrđuju se sukladno Odluci o zonama zaštite izvorišta utvrđenoj temeljem posebnog propisa.

(4) 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.

(5) 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 prostor (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 prostoru (pojasu) potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od HŽ infrastrukture d.o.o. u skladu s posebnim propisima.

(3) Zaštitni prostor (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 e DV 2x110 kV čiji je planski koridor širok 70 m.

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

(6) Prostor unutar planskog 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, zoološki 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, koloture, 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 krajobraza

− *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 suteren, 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

− *suteren (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

− *krovna 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 (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.

44.

Na temelju članka 109. stavak 6. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u svezi članka 236. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj: 155/25), članka 42. točka 5. i članka 100. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 1/20, 3/21 i 2/25), Gradsko vijeće Grada Belog Manastira, **na 12. sjednici** održanoj **dana 30. travnja 2026. godine**, donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA BELI MANASTIR

Temeljne odredbe

Članak 1.

Donose se IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Beli Manastir (u daljnjem tekstu: IV. izmjene i dopune plana).

Članak 2.

IV. izmjene i dopune plana izrađene su na temelju Odluke o izradi 4. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 2/25).

Članak 3.

Stručni izrađivač IV. izmjene i dopune plana je ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, OIB: 78499807369.

Članak 4.

IV. izmjene i dopune plana izrađene su u elektroničkom obliku u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima ("Narodne novine", broj: 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik.

Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su:

1. odredbe za provedbu
2. grafički dio
   - Namjena prostora (kartografski prikaz 1.1.)
   - Građevinska područja (kartografski prikaz 1.2.)
   - Provedba prostornog plana (kartografski prikaz 1.3.)
   - Prometni sustav (kartografski prikaz 2.1.)
   - Komunikacijski sustav (kartografski prikaz 2.2.)
   - Energetski sustav (kartografski prikaz 2.3.)
   - Vodnogospodarski sustav (kartografski prikaz 2.4.)
   - Posebne vrijednosti (kartografski prikaz 3.1.)
   - Posebna ograničenja i posebni načini korištenja (kartografski prikaz 3.2.)
3. obrazloženje
4. prikaz izmjena i dopuna odredbi za provedbu plana

Članak 6.

Sastavni dijelovi ove Odluke definirani člankom 5. dostupni su u Informacijskom sustavu prostornog uređenja pod oznakom HR-ISPU-UPU1-00132-R05.

Članak 7.

Izvornik IV. izmjene i dopune plana trajno je pohranjen u modulu ePlanovi.

Završne odredbe

Članak 8.

Ova Odluka s prilogom koji sadrži odredbe za provedbu objavljuje se u službenom glasilu: Službeni glasnik Grada Belog Manastira.

Članak 9.

Donošenjem ove Odluke stavljaju se izvan snage sve Odredbe za provedbu, koje su objavljene u Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“, broj: 1/08, 8/09, 7/21, 8/21-pročišćeni tekst, 3/24 i 4/24-pročišćeni tekst).

Članak 10.

Kartografski prikazi koji su do sada bili na snazi, a označeni su rednim brojevima: "1.", "2A.", "2B.", "2C.", "2D.", "2E.", "2F.", "3A.", "3.B." i "4." stavljaju se izvan snage, a donošenjem ove Odluke važeći kartografski prikazi su sljedeći:

- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

Članak 11.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na postupke za zahvate u prostoru na česticama koje su u obuhvatu IV. izmjene i dopune plana, a koji su pokrenuti prije stupanja na snagu ove Odluke. Isti postupci dovršit će se po odredbama one Odluke koja je bila na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva.

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Belog Manastira".

KLASA: 350-02/24-01/02
URBROJ: 2158-2-01-01-26-60
Beli Manastir, 30. travnja 2026. godine

PREDSJEDNIK
Goran Hes, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, GRAD BELI MANASTIR

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja Beli Manastir

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – IV. izmjene i dopune

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prostorni plan	HR-ISPU-UPU1-00132-R05

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Beli Manastir (Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 2/2025)

Odluka o donošenju prostornog plana:
Odluka o donošenju IV. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Beli Manastir
Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 5/26

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Upravni odjel za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove	PROČELNIK Marko Đurin mag.ing.aedif.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Goran Hes
Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, Vijenac Paje Kolarića 5a OIB: 78499807369	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.	Stjepan Stakor, dipl.ing.kult.teh.
Sanda Milas, dipl.ing.arh.	Ivica Bugarić, dipl.ing.građ.
Vlado Sudar, dipl.ing.građ.	Aleksandra Knežević, građ.teh.

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

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

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

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

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

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

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

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

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

g. manje infrastrukturne građevine.

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

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

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

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

1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulanta, dječji vrtići,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

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

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

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

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

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

a. javne i društvene namjene.

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

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

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

3. Na površini javne i društvene namjene - upravne (D1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

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

c. manje infrastrukturne građevine.

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

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

a. građevina socijalne skrbi,

b. učeničkih domova i studentskih domova,

c. prostora koji služe za rad institucija vezanih za socijalnu skrb,

d. drugih građevina/prostora kojima se osiguravaju primjereni životni uvjeti osobama koje zbog starosti, zdravstvenih ili drugih posebnih okolnosti ne mogu živjeti u porodici i/ili trebaju odgovarajuće oblike rehabilitacije, smještaja, zapošljavanja ili resocijalizacije.

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

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

a. zelene površine,

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

c. manje infrastrukturne građevine.

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

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

a. klinički bolnički centri, bolnice,

b. lječilišta,

c. domovi zdravlja,

d. zavodi,

e. poliklinike,

f. druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

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

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

a. zelene površine,

b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,

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

d. helidrom,

e. manje infrastrukturne građevine.

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

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

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - predškolske (D4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

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

c. manje infrastrukturne građevine.

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

1. Na površinama javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja zgrada kojima se osigurava provođenje programa redovitog i posebnog osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja (osnovne škole, umjetničke i druge škole) i/ili gradnja srednjih škola (gimnazije, strukovne škole, umjetničke škole i druge škole) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene – osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. učenički domovi,

b. građevine koje služe obrazovnom procesu,

c. znanstveno-istraživački centar,

d. zelene površine,

e. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,

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

g. manje infrastrukturne građevine.

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

1. Na površinama javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja građevina kulturne namjene i to:

a. knjižnica,

b. kazališta,

c. kinematografa,

d. muzeja,

e. galerija,

f. glazbenih ustanova,

g. koncertnih dvorana,

h. arhiva,

i. javne radio televizije,

j. kulturnih i umjetničkih organizacija,

k. kulturni centar,

l. memorijalni centar,

m. ostalih kulturnih ustanova.

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

3. Na površini javne i društvene namjene – kulturne (D7), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

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

c. manje infrastrukturne građevine.

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

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

a. vjerskih građevina,

b. redovničkih kompleksa,

c. svetišta,

d. pastoralnog centra,

e. vjerskih centara i ustanova.

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

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

a. predškolske ustanove,

b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,

c. zelene površine,

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

e. manje infrastrukturne građevine.

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

- To, Rr

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

a. uredske,

b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),

c. ugostiteljske,

d. druge uslužne djelatnosti.

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

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

a. zelene površine,

b. građevine javne i društvene namjene,

c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. infrastruktura.

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

a. To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr, To, Rr: Boravak osoblja/zaposlenih

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

(12) Komunalno-servisna namjena (KS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5281]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,

b. radionica, garaže i spremišta (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, s pomoćnim građevinama.

2. Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. infrastruktura.

(13) 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 plovnih 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, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Zdravstvena namjena

b. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, 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, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Kulturna namjena

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

c. infrastruktura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Th

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

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

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

c. za zimske sportove,

d. za konjičke sportove,

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

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

a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. manje infrastrukturne građevine.

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

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

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

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

a. vodene površine,

b. dječja igrališta,

c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,

d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),

e. skulpture i umjetničke instalacije,

f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

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

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

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

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

a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,

b. staza i urbane opreme,

c. vodenih površina,

d. manjih infrastrukturnih građevina.

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

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

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

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

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

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

c. drugih željezničkih građevina državnog značaja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

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

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

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

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

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

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

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

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

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

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

1. Željeznički kolodvor/stajalište (Žk) je površina/građevina namijenjena putničkom i robnom prometu.

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

(25) Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5958]

- Ku

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

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

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

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

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

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

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

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

(28) Površina određena prostornim planom županije (PPŽ), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5998]

1. Namjena je određena u prostornom planu županije.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

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

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

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

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

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

- Ak
- Žk
- Pn
- V1

Članak 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

b. U zoni S5-a namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste), poljoprivredne (tihe i čiste), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

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

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

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

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

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

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

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

stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

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

l. Na području S5-a grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

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

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju

te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nije primjenjivo.

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

b. U zoni S5-b namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine: proizvodne (tihe i čiste), poljoprivredne (tihe i čiste), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

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

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

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

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

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

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

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

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

l. Na području S5-b grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni

uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nije primjenjivo.

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni

uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

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

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nije primjenjivo.

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

garaže.

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

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

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj

građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 8.

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

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

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

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

c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području višestambenog načina gradnje iznosi 0,6 ha.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području višestambenog načina gradnje je 1,0 ha

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

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

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

b. U zoni M3-a namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

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

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

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

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

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

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

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

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

stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je P+2+Pk; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

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

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nije primjenjivo.

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

Članak 9.

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

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

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

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

c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području višestambenog načina gradnje iznosi 0,6 ha.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području višestambenog načina gradnje je 1,0 ha

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

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

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

b. U zoni M3-b namjene moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene građevine (izuzev veterinarskih djelatnosti); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.) te osim njih gospodarske građevine - uslužne; trgovačke (tihe i čiste); ostale poslovne; ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

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

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

h. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je P+2+Pk; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

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

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nije primjenjivo.

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

garaže.

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

Članak 10.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l. Na području S5-e stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

m. Na području S5-e dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

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

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

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

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

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

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

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

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

7. visina i broj etaža građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nije primjenjivo.

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 11.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l. Na području S5-f stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

m. Na području S5-f dopuštena je gradnja javnih garaža.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

r. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

s. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

t. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

u. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

v. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

z. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama r. do u. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

e. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

f. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+1+T.

c. Za poljoprivredne građevine (osim za silose i sl.) najveća etažna visina je P+Pk.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i

športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

g. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

h. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumske etaže i najveću etažnu visinu P+1+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-c

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

b. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

c. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni M3-c namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-c namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-e1 namjene grade se pretežito višestambene građevine.

m. Višestambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana i više.

n. Na području M3-c namjene ne mogu se graditi obiteljske stambene građevine.

o. Na području M3-c namjene dopuštena je gradnja javnih garaža.

p. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi samo pomoćne građevine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama p. do s. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno koeficijent izgrađenosti može biti 1.0 ako su pomoćne građevine u sklopu građevine osnovne namjene i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+4+T.

c. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

d. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne

čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

g. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je P+2+Pk; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

h. Najmanja etažna visina građevine osnovne namjene je P+2+T.

i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumske etaže i najveću etažnu visinu P+3+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+Pk.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-d

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

b. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

c. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni M3-d namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-d namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-d namjene grade se pretežito višestambene građevine.

m. Višestambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana i više.

n. Na području M3-d namjene ne mogu se graditi obiteljske stambene građevine.

o. Na području M3-d namjene dopuštena je gradnja javnih garaža.

p. Na građevnoj čestici višestambene građevine osim građevina osnovne namjene mogu se graditi samo pomoćne građevine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

r. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

s. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

t. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

u. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama p. do s. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno koeficijent izgrađenosti može biti 1.0 ako su pomoćne građevine u sklopu građevine osnovne namjene i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+3+T.

c. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

d. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene, javne i društvene, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

g. Na dijelu građevne čestice za višestambenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je P+2+Pk; izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijskog pravca; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevinskoj čestici može iznositi max. 4,5 m od

kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

h. Najmanja etažna visina građevine osnovne namjene je P+2+T.

i. Javna garaža može imati najviše dvije podrumske etaže i najveću etažnu visinu P+3+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+Pk.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-e

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m2 za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području M3-e iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području M3-e je 1,0 ha

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni M3-e namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-e namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-e stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

m. Na području M3-e dopuštena je gradnja javnih garaža.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+3+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za

poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Javna garaža može imati najviše dvije podrumske etaže i najveću etažnu visinu P+1+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

e. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

f. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-f

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m2 za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području M3-f iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području M3-f je 1,0 ha

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni M3-f namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti (izuzev veterinarskih djelatnosti); Gospodarske građevine: proizvodne (samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima), uslužne (tihe i čiste), trgovačke (osim trgovine građevinskim materijalom te motornim gorivima i mazivima), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta., a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-f namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

k. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

l. Na području M3-f stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

m. Na području M3-f dopuštena je gradnja javnih garaža.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće

stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+4+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Javna garaža može imati najviše dvije podrumske etaže i najveću etažnu visinu P+1+T.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se

riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

e. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

f. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-g

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,3 ha.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,5 ha.

e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-g namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-g namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području obiteljskog načina gradnje grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

n. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.

o. Na području obiteljskog načina gradnje nije dopuštena gradnja javnih garaža.

p. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

b. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+2+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske

građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

k. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+Pk.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) gprateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-h

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m² za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Iznimno od od podtočke a., veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

c. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,3 ha.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području obiteljskog načina gradnje iznosi 0,5 ha.

e. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-h namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne,

trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-h namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području obiteljskog načina gradnje grade se pretežito obiteljske stambene građevine.

n. Obiteljska stambena građevina jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 3 stana.

o. Na području obiteljskog načina gradnje nije dopuštena gradnja javnih garaža.

p. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi poljoprivredne (tihe i čiste) i proizvodne (tihe i čiste) građevine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om,

na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ostalih namjena je 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

b. Ako je građevina osnovne namjene obiteljska stambena građevina, građevinska (bruto) površina za prateće građevine, poslovne, ugostiteljske i proizvodne namjene na građevnoj čestici može iznositi max. 100 m², uključujući površinu u osnovnoj i zasebnoj pratećoj građevini.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže.

Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

k. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+Pk.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) gprateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-i

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m2 za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-i iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-i je 1,0 ha

f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-i namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, , a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-h1 namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-i stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-i dopuštena je gradnja javnih garaža.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za

gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-j

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m2 za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-j iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-j je 1,0 ha

f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-j namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, , a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-j namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-j stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-j dopuštena je gradnja javnih garaža.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni

uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+2+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom

propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-k

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m2 za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-k iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-k je 1,0 ha

f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-k namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, , a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni S5-k namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine,

pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-k stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-k dopuštena je gradnja javnih garaža.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem

dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+3+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude

unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 21.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-I

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene građevine je: 300 m2 za samostojeći način gradnje osnovne građevine; 250 m² za poluprislonjeni i način gradnje osnovne građevine; 150 m² za prislonjeni način gradnje osnovne građevine.

b. Najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenost 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

c. Iznimno, veličina građevne čestice može biti i manja kod zamjene postojeće stambene građevine novom u slučaju da je postojeća građevna čestica manje površine od površine utvrđene u toj podtočki.

d. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene na području S5-I iznosi 0,6 ha.

e. Najveća površina zasebne građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene te športa i rekreacije na području S5-I je 1,0 ha

f. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni S5-I namjene moguće je graditi građevine osnovne namjene kao što su: Obiteljske stambene građevine; Višestambene građevine; Javne i društvene djelatnosti; Gospodarske građevine: uslužne, trgovačke, ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Športsko rekreacijske građevine (manji športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama stanovnika obiteljskih i višestambenih građevina kao što su košarkaška, rukometna, dječja i sl. igrališta, , a unutar višestambene građevine fitnes centri i sl.).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi građevine kao što su: Gospodarske građevine - proizvodne (tihe i čiste) te poljoprivredne (tihe i čiste).

d. Javne i društvene te športsko rekreacijske građevine navedene u podtočki b. mogu se graditi u zoni M3-h4 namjene kao građevine osnovne namjene i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

h. Na građevnoj čestici gospodarske, poslovne, uslužno-trgovačke, komunalno-servisna i tržnica na malo mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

i. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

j. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

k. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

l. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

m. Na području S5-I stambene građevine mogu biti obiteljske stambene i višestambene građevine.

n. Na području S5-I dopuštena je gradnja javnih garaža.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Građevni pravac osnovne građevine ne može biti udaljen od regulacijskog pravca više od 20,0 m.

d. Na dijelu čestice za javnu i društvenu, športsko-rekreacijsku, proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. Građevine proizvodnih djelatnosti ne mogu imati otvor okrenut prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 5,0 m.

n. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

o. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene te prateće i pomoćne građevine.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijskog pravca.

r. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

s. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

t. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

u. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

v. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti obiteljske stambene građevne čestice (kig) na području obiteljskog načina gradnje iznosi: za slobodnostojeći način gradnje 0.3, za poluugrađeni način gradnje 0.4, za ugrađeni način gradnje 0.5.

b. Iznimno koeficijenti izgrađenosti iz prethodne podtočke mogu biti i veći u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće stambene građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg; za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

c. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambene građevine i građevina ostalih namjena (kig) je 0,5.

d. Iznimno koeficijent izgrađenosti iz prethodne podtočke može biti i veći u sljedećim slučajevima: 1.0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, ili kod zamjene postojeće stambene građevine novom, ako je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dopuštenog on se može primijeniti za gradnju nove građevine; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina koja se odnosi na građevine osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine) je P+4+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za obiteljske stambene građevine max. visina je 12,0 m; za višestambene građevine max. visina je 18,0 m; za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m; za gospodarske građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija; za športsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m; za poljoprivredne građevine max. visina je 6,0 m (osim za silose i sl.); za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

e. Iznimno od prethodnog članka na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne 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; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine koja se nalazi unutar zone stambene i svih mješovitih namjena, max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) iznosi 100 m2.

b. Građevinska (bruto) površina za sve građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine

uključujući površine gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) namjene u osnovnoj građevini i površini zasebne gospodarske građevine iznosi max. 49% građevinske (bruto) površine stambene i gospodarske namjene.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti min. 50,0 metara udaljene od regulacijskog pravca i min. 5,0 metara od svih dvorišnih međa.

d. Građevine proizvodnih djelatnosti mogu se graditi samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

e. Poljoprivredne građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine moraju biti min. 20 m udaljene od regulacijskog pravca. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost se mjeri s obzirom na kraći regulacijski pravac, a od dužeg regulacijskog pravca poljoprivredne građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

f. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

g. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

h. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine max. visina prateće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 7,0 m, a na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

i. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene (D) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, za kulturu, vjerske, poštanske i sl.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - upravne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - upravne (D1) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: građevine namijenjene radu državnih tijela i organizacija, radu tijela i organizacija jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radu pravnih osoba s javnim ovlastima i za potrebe vatrogasnih postaja.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 24.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - socijalne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - socijalne (D2) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: građevina socijalne skrbi, učeničkih domova i studentskih domova, prostora koji služe za rad institucija vezanih za socijalnu skrb, drugih građevina/prostora kojima se osiguravaju primjereni životni uvjeti osobama koje zbog starosti, zdravstvenih ili drugih posebnih okolnosti ne mogu živjeti u porodici i/ili trebaju odgovarajuće oblike rehabilitacije, smještaja, zapošljavanja ili resocijalizacije.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine,

pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 25.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - zdravstvene namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: klinički bolnički centri, bolnice, lječilišta, domovi zdravlja, zavodi, poliklinike, druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina

obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine

na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 26.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - predškolske namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - predškolska (D4) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: građevine namijenjene predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko

rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Uličnе ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 27.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - osnovnoškolske i srednjoškolske namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: zgrade kojima se osigurava provođenje programa redovitog i posebnog osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja (osnovne škole, umjetničke i druge škole) i/ili gradnja srednjih škola (gimnazije, strukovne škole, umjetničke škole i druge škole) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski

elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 28.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - kulturne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - kulturna (D7) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: knjižnica, kazališta, kinematografa, muzeja, galerija, glazbenih ustanova, koncertnih dvorana, arhiva, javne radio televizije, kulturnih i umjetničkih

organizacija, kulturni centar, memorijalni centar, ostalih kulturnih ustanova.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se

riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 29.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D8

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine javne i društvene - kulturne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni javne i društvene namjene - kulturna (D7) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: knjižnica, kazališta, kinematografa, muzeja, galerija, glazbenih ustanova, koncertnih dvorana, arhiva, javne radio televizije, kulturnih i umjetničkih organizacija, kulturni centar, memorijalni centar, ostalih kulturnih ustanova.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine i sadržaji kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Gospodarske građevine: uslužne (tihe i čiste), trgovačke (tihe i čiste), ostale poslovne, ugostiteljsko-turističke (tihe i čiste) te iznimno i smještajni kapaciteti koji su u funkciji javne i društvene djelatnosti, Športsko-rekreacijske građevine (samo manji otvoreni športsko rekreacijski tereni namijenjeni potrebama zaposlenika i korisnika javnih i društvenih građevina kao što su: dječja igrališta, rukomet, košarka, odbojka, stolni tenis, dvorana i sl.).

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

f. Gospodarska namjena u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena javna i društvena namjena može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

i. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

j. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine javne i društvene namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine javne i društvene namjene (osim vjerskih građevina) je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za javnu i društvenu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za javne i društvene građevine (osim vjerskih građevina) max. visina je 22,5 m.

e. Iznimno, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 30.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine proizvodne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne

namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni proizvodne namjene (I1) moguće je graditi sljedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Proizvodne; Poslovne; Skladišne; Ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Poljoprivredne (osim građevina za uzgoj životinja); građevine za gospodarenje otpadom lokalnog značaja; postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici proizvodne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine proizvodne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u

obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine proizvodne namjene je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za proizvodne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Visina ulične i dvorišne ograde na području proizvodne namjene (I1) može biti max. 1,80m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina može biti P+3+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina može biti P+3+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 31.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I2-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine proizvodne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. Moguće je graditi sljedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Proizvodne; Poslovne; Skladišne; Ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa); Poljoprivredne (osim građevina za uzgoj životinja); građevine za gospodarenje otpadom lokalnog značaja; postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine,

pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici proizvodne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, gospodarske građevine (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine proizvodne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine proizvodne namjene je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za proizvodnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za proizvodne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice proizvodne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine proizvodne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema građevnim česticama sa drugom

namjenom treba izvesti vegetacijski zaštitni pojas.

b. Na građevnim česticama proizvodne namjene koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati pojas zaštitnog zelenila min. širine 5,0 m.

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

e. Visina ulične i dvorišne ograde na području proizvodne namjene (I1) može biti max. 1,80m.

f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

g. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina može biti P+3+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina može biti P+3+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 32.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine poslovne - uslužne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni poslovne namjene - uslužne (K1-a) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Uslužne, Trgovačke, Komunalno-servisne, Ostale poslovne, Ugostiteljsko turističke (osim izletišta i kampa), postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine poslovne namjene za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene

min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

n. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

o. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

p. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

r. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

s. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine poslovne - uslužne namjene je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za poslovne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice poslovne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine poslovne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 33.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine poslovne namjene nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni poslovne namjene (K1-b) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Uslužne, Trgovačke, Ostale poslovne, Ugostiteljsko turističke (tihe i čiste).

c. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom, Javne i društvene građevine, Športsko-rekreacijske građevine.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine poslovne namjene za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

n. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

o. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

p. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

r. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

s. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kućice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine poslovne - uslužne namjene je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za poslovne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice poslovne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine poslovne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 34.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-c

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine poslovne namjene K1-c (tržnica na malo) nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj

namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni poslovne namjene K1-c (tržnica na malo) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Uslužne, Trgovačke, Ostale poslovne, Ugostiteljsko turističke (tihe i čiste).

c. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

d. Na građevnoj čestici poslovne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene.

e. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

f. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

g. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine poslovne namjene za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice za poslovnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Smatra se da se građevina nalazi na utvrđenom građevnom pravcu ako se više od 50% površine pročelja nalazi na tom građevnom pravcu.

f. Iznimno, u slučaju izgradnje zamjenske građevine koja se gradi na mjestu postojeće građevine moguća su odstupanja od obveznog građevnog pravca utvrđenog ovim UPU-om, na način gradnje nove građevine u građevnom pravcu postojeće građevine.

g. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

h. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

i. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

j. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

k. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u

obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

l. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

m. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

n. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

o. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

p. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

r. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

s. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0, ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina tržnice na malo je P+1+Pk.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za poslovne građevine max. visina je 18,0 m. Iznimno visina građevina može biti i veća od 18,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili radi djelatnosti koja se u građevini odvija.

e. Na dijelu zasebne građevne čestice poslovne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

f. Građevine poslovne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 35.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1) dozvoljena je gradnja i uređenje: poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća, radionica, garaže i spremišta (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, s pomoćnim građevinama.

b. Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine i infrastruktura.

c. Na građevnoj čestici komunalno-servisne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

d. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini.

f. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.

c. 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.

d. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na

krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

e. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

f. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

g. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

h. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

i. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

j. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

k. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je P+3+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

d. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

b. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

c. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u točki 3. podtočkama h. do k. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 36.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Minimalna površina potrebna za gradnju kompostane iznosi 500 m2.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Moguće je graditi građevine (sadržaje) osnovne namjene kao što su: građevine u sustavu gospodarenja otpadom - gradsko odlagalište otpada u sanaciji, sortirnica, reciklažno dvorište, recikažno dvorište građevnog otpada i kompostana; Ostale poslovne.

b. Na području odlagališta otpada Beli Manastir smještena je planirana kompostana. Na prostoru kompostane planira se gradnja natkrivenog prostora za biostabilizaciju, vodonepropusnog okna i zatvorenog sustava prikupljanja procjednih voda, manipulativnih površina i zelenih površina. Unutar natkrivenog prostora za biostabilizaciju moguća je i gradnja prostorija za smještaj zaposlenika uključivo sanitarni čvor.

c. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

d. Na građevnoj čestici mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

e. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

f. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini.

g. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

f. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

h. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

i. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

j. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

k. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

l. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

m. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

n. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

o. Na građevnoj čestici kompostane, plato za odlaganje bio otpada i nadstrešnica minimalno su udaljeni od ruba građevne čestice min. 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se max. 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

h. Maksimalna etažna visina kompostane iznosi 10,0 m (nadstrešnica).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinske vode se prikupljaju zasebno i priključuju na sustav oborinske odvodnje cjelokupnog odlagališta.

f. Na građevnoj čestici kompostane, parkiranje za zaposlene, ograda, kolna vaga riješeni su u sklopu postojećeg odlagališta jer predstavljaju jednu cjelinu. Oko površina na kojima se vrši biorazgradnja preporučuje se formiranje zaštitnog zelenog pojasa širine minimalno 5,0 m (grmlje + drveće). Površine na kojima se odvija biorazgradnja planirane su od vodonepropusnih materijala sa zatvorenim sustavom za prikupljanje procjednih voda. Procjedne vode se prikupljaju u bazenu za procjedne vode i vraćaju natrag na površine za kompostiranje. Oborinske vode se prikupljaju zasebno i priključuju na sustav oborinske odvodnje cjelokupnog odlagališta.

g. Zaštitne zelene površine moraju zauzimati najmanje 20% parcele.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Pristup stanici kao i prometno-manipulativne površine moraju biti izvedene vodonepropusno (završni sloj asfalt ili beton) minimalne širine 5,0 m.

e. Pristup kompostani minimalne je širine 5,0 m sa čvrstim gornjim slojem (asfalt, beton i sl.). Planirane građevine kompostane priključiti će se na javne sustave za opskrbu električnom energijom, vodom, električnih komunikacija, odvodnje i sl.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u točki 3. podtočkama k. do o. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

c. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 37.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-c

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Unutar planirane građevne čestice kč.br. 3058/2 k.o. Beli Manastir planira se gradnja objekta pretovarne stanice, prometno-manipulativne površine, prilazne rampe pretovarne stanice, kolne vage, objekta za zaposlene, parkirališta za zaposlene, parkirališta za kamione, zelenih površine te ograde.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Najveći koeficijent izgrađenosti čestice iznosi 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

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. Unutar vlastite građevne čestice potrebno je rješavanje parkirališta za zaposlenike kao i parkirališta za kamione.

    b. Oborinske vode se prikupljaju i pročišćuju unutar vlastite građevne čestice. Pročišćavanje obuhvaća taložnik/separator ulja i masti.

    c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

    d. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

    e. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

    f. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

    g. Zaštitne zelene površine moraju zauzimati najmanje 20% parcele.

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. Pristup pretovarnoj stanici kao i prometno-manipulativne površine moraju biti izvedene vodonepropusno (završni sloj asfalt ili beton) minimalne širine 5,0 m.

b. Planirana građevina pretovarne stanice priključiti će se na javne sustave za opskrbu električnom energijom, vodom, elektroničkih komunikacija, odvodnje i sl..

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.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

b. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 38.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

b. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, tramvajske i željezničke pruge, tramvajska, željeznička i autobusna stajališta, zaštitne zelene površine.

c. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 39.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Bp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Uz javne i ostale ceste unutar građevinskog područja grada Belog Manastira, mogu se graditi benzinske postaje s ugostiteljskim, trgovačkim, servisnim, uslužnim i drugim pratećim sadržajima, a u skladu sa standardima i posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

b. Na građevinskoj čestici benzinske postaje mogu se graditi i prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta i manipulacijske površine i sl.).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje iznosi 0,50.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Postojeće i nove benzinske postaje s pratećim sadržajima mogu se rekonstruirati, odnosno graditi nove na način da se osigura: sigurnost svih sudionika u prometu, zaštita okoliša i da građevina bude veličinom i smještajem prilagođena okolišu

b. Smještajem benzinske postaje ne smiju se pogoršati uvjeti stanovanja u okolnom prostoru ni narušiti slika grada Belog Manastira u vrijednim povijesnim i prirodnim prostorima.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 40.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS2-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje željezničkih građevina lokalnog značaja s pripadajućom infrastrukturom. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 41.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS8-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine infrastrukture - vodnogospodarskog sustava nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U zoni površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav moguće je graditi građevine (sadržaje) osnovne namjene kao što uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

b. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Javne i društvene građevine; Športsko-rekreacijske građevine; Uslužne (tihe i čiste); Trgovačke (tihe i čiste).

c. Građevine za rad sa strankama koje se nalaze na izdvojenim lokacijama ne smatraju se komunalno-servisnim građevinama, nego ostalim poslovnim građevinama.

d. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

e. Na građevnoj čestici komunalno-servisne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

f. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

g. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

h. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za komunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice komunalno-servisne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine komunalno-servisne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 42.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS8-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za sve građevine infrastrukture - vodnogospodarskog sustava nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U zoni površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav mogu se graditi građevine osnovne namjene (Vodosprema) i prateće građevine koje su u funkciji osnovne namjene.

b. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

c. Na građevnoj čestici komunalno-servisne namjene mogu se graditi više građevina osnovne namjene i pratećih građevina.

d. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

f. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na dijelu zasebne građevinske čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene te javne i društvene građevine, građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijskog pravca i 5,0 m od svih dvorišnih međa.

b. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

c. Za građevine poslovne namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

d. Na dijelu čestice zakomunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

e. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

f. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

g. Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

h. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

i. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

k. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

l. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

m. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

n. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

o. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

p. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,6.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina je P+3+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za komunalno-servisnu namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za komunalno-servisne građevine max. visina je 12,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća od 12,0 m kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

f. Na dijelu zasebne građevne čestice komunalno-servisne namjene u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene namjene visina vanjskog obodnog zida građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenost od te dvorišne međe.

g. Građevine komunalno-servisne namjene koje graniče s građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene, na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe mogu imati max. visinu 10,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 43.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nema ograničenja u površini zasebne građevne čestice.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža za vlastite potrebe mora imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugi regulacijski pravac.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. UPU definirao je da su: Građevine osnovne namjene – građevine po kojoj se zbog njene funkcije i/ili značaja i/ili veličine određuje pripadnost čestice na kojoj je izgrađena u određenoj namjeni; Prateće građevine – građevine koje se grade na čestici ili unutar građevine osnovne namjene ili na zasebnoj čestici unutar zone osnovne namjene, a ima u pravilu funkciju upotpunjavanja sadržaja i/ili djelatnosti građevine osnovne namjene ili zone s tim da može biti namijenjena i širem prostoru (npr. poslovni prostor u stambenoj građevini ili na njenoj čestici, ugostiteljski sadržaji u zoni športsko rekreacijske namjene i sl.).

b. U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R2) dozvoljena je gradnja otvorenih, natkrivenih i zatvorenih športsko-rekreacijskih građevina, kao što su: športske dvorane, športski tereni, kupališta, bazeni, auto-moto staze, zabavni parkovi, dječja igrališta i sl.

c. U sklopu postojećih sportsko-rekreacijskih građevina moguća je dogradnja gledališta, svlačionica, sanitarija, klupskih prostora, spremišta, natkrivanje balonom i sl.

d. Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici građevina osnovne namjene mogu se graditi građevine kao što su: Obiteljske stambene s max. jednim stanom; Javne i društvene građevine (samo odgovarajuće zdravstvene kao što su: zdravstvene stanice, ambulante i sl., te odgovarajuće obrazovne (športsko-rekreacijske škole); Trgovačke (tihe i čiste); Ostale poslovne; Ugostiteljsko-turističke (osim izletišta i kampa).

e. U sklopu ove namjene, dozvoljena je gradnja građevina kao što su: Sve javne zelene površine; Zaštitne zelene; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje-parkirališne površine, pristupne ceste i sl., trafostanice, energetske podstanice, rezervoari za vodu i sl.).

f. Građevine gospodarske namjene mogu se graditi kao osnovne i prateće građevine sukladno odredbama ove Odluke.

g. Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih namjena.

h. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene namjena.

i. Građevine mješovite namjene smještaju se sukladno osnovnoj namjeni građevine, prema uvjetima za smještaj građevina utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Za građevine sportsko-rekreacijske namjene nema uvjeta za građevinski pravac.

b. Na dijelu čestice za sportsko-rekreacijsku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja izgradnja građevina je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m mjereno od regulacijskog pravca.

c. Građevine moraju biti udaljene od osi krajnjeg postojećeg (ili planiranog) željezničkog kolosijeka sukladno posebnom propisu.

d. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna građevina.

e. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. Ne odnosi se na situaciju ako je trafostanica susjedna

građevina.

f. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

g. Udaljenost građevina od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe i pristupne stepenice.

h. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. S obzirom na položaj građevine na građevnoj čestici načini gradnje su sljedeći: slobodnostojeći, poluugrađeni, ugrađeni.

j. Slobodnostojeće građevine su građevine koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

k. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

l. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

m. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

n. Iznimno u slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti propisane u podtočkama q. do t. mogu biti i manje, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je 0,5.

b. Iznimno, koeficijent izgrađenosti može biti veći u sljedećim slučajevima: za građevnu česticu za gradnju športsko-rekreacijske građevine, ako su prateći sadržaji u sklopu osnovne građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijski pravci, max. koeficijent izgrađenosti je 1,0 ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina građevina osnovne namjene mora biti veća od ukupne građevinske (bruto) površine svih pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

7. visina i broj etaža građevine

a. Elementi kojima se određuje visina građevina u ovom UPU-u su: Etažna visina građevine (oznaka i broj etaža) - visina građevine izražena u etažama. Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), katovi (1-4), i potkrovlje (Pk); Visina građevine (m) - ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene površine (kučice lifta) ne uračunavaju se u visinu građevine.

b. Najveća etažna visina za građevine poslovne - uslužne namjene je P+4+T.

c. Iznimno, na dijelu čestice za sportsko-rekreacijsku namjenu, u pojasu širine min. 20,0 m uz dvorišne međe koje graniče s građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina obiteljskog stanovanja max. etažna visina je P+2+T.

d. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) građevine osnovne namjene je 2 podzemne etaže.

e. Najveća visina građevine odnosi se na osnovne građevine i utvrđuje se: za sportsko-rekreacijske građevine max. visina je 22,5 m,

f. Iznimno na dubini većoj od 20,0 m od regulacijskog pravca visina vanjskog obodnog zida građevine obiteljske, višestambene, javne i društvene, poljoprivredne, pomoćne i športsko-rekreacijske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m

od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za ½ udaljenosti od te dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije; priključke na komunalnu infrastrukturu.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene, s tim da se riješi odvodnja zatvorenim sustavom na vlastitu građevnu česticu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde.

b. Uz regulacijski pravac se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,60 m, a dvorišne max. 2,0 m.

d. Ulične ograde moraju biti transparentne, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

e. Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica prema prometnoj površini mora imati širinu regulacijskog pravca min. 6,0 m.

b. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

c. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

d. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

e. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

f. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za vlastite potrebe, drvarnice, spremišta i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji osnovne građevine na čijoj se čestici nalaze.

b. Garaža za vlastite potrebe je garaža za smještaj vozila vlasnika, korisnika i posjetitelja građevina i sadržaja na građevnoj čestici.

c. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na građevnoj čestici osnovne građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici koja može biti udaljena max.100,00 m od građevne čestice

osnovne građevine.

d. Garaža za vlastite potrebe može se graditi na površinama svih osnovnih namjena sukladno odredbama ove Odluke osim na: javnim zelenim površinama, zaštitnim zelenim površinama, vodnim površinama i površinama infrastrukturnih sustava.

e. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijski pravac. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

f. Iznimno, kad je to uvjetovano reljefom terena, pomoćne građevine mogu se graditi i prema uličnom dijelu građevne čestice, u ravnini s osnovnom građevinom. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

g. Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih pravaca mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na garaže.

h. Najveća etažna visina pomoćnih građevina je P+T.

i. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) pomoćne građevine je 1 podzemna etaža.

j. Pomoćne građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stambene građevine mogu se graditi, ali samo kao prateća građevina s max. jednim stanom BRP do 100 m2.

b. Najveća etažna visina pratećih građevina je P+1+T.

c. Najveći broj podzemnih etaža (podrum) prateće građevine je 1 podzemna etaža.

d. Prateće građevine mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom građevina osnovne namjene.

Članak 44.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U namjeni Javna zelena površina - park/perivoj (Z1-a) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Javni park; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Građevine kao što su dječja igrališta, paviljoni i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (pješačke i biciklističke staze, trafostanice, energetske podstanice i sl.) .

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 45.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U namjeni Javna zelena površina - park/perivoj (Z1-b) moguće je graditi slijedeće građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Sve javne zelene površine; Građevine koje se grade na površinama javne namjene; Građevine kao što su dječja igrališta, paviljoni i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje, trafostanice, energetske podstanice i sl.).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 46.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U zoni zaštitne zelene površine (Z5) moguće je graditi građevine osnovne namjene (sadržaje) kao što su: Zaštitne zelene površine; Građevine kao što su dječja igrališta i sl.; Odgovarajuće infrastrukturne građevine (građevine niskogradnje, trafostanice, energetske podstanice i sl.).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 47.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na prostoru postojećih groblja kao i planiranog groblja moguće je graditi sve vrste građevina za ukop, mrtvačnice, vjerske građevine (kapela, obredna dvorana i sl.), memorijalna obilježja i sl., te kao prateće građevine trgovačke (tihe i čiste) koje su u funkciji osnovne namjene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

    a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

    a. Nije primjenjivo.

Članak 48.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.

4. izgrađenost građevne čestice
   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
5. iskoristivost građevne čestice
   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
6. građevinska (bruto) površina građevina
   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
7. visina i broj etaža građevine
   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
8. veličina građevine koja nije zgrada
   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
   a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    a. Pravila provedbe određena važećim DPU Javnog groblja Beli Manastir.

Članak 49.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TRG

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
   a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Nije primjenjivo.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
   a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
   a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
   a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada
   a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
   a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
   a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
   a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
   a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
   a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
   a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
   a. Nije primjenjivo.

Članak 50.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Ak
1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
   a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Nije primjenjivo.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
   a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
   a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
   a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
   a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
   a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
   a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
   a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
   a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    a. Nije primjenjivo.

Članak 51.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Žk

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
    a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    a. Nije primjenjivo.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
    a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
    a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
    a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
    a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
    a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
    a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    a. Nije primjenjivo.

Članak 52.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pn

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na površini vojarne „Ban Josip Jelačić“ (stari naziv vojarna „Beli Manastir“) dozvoljeni su zahvati u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane.

   b. Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela isključivo za poslove obrane.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

    a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Članak 53.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

    a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

    a. Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti smještaja građevina koje se grade na površinama javne namjene

Članak 54.

(1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, paviljoni, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl..

(2) Kiosci su građevine u kojima se prodaja robe na malo i ugostiteljske usluge obavljaju kroz odgovarajući otvor na samom kiosku bez ulaza kupca u prodajni prostor.

(3) Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala.

(4) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr..

(5) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.

(6) Iznimno za postojeće legalno izgrađene građevine širina pješačkog prolaza zadržava se postojeća.

(7) Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

(8) Građevine koje se grade na površinama javne namjene mogu se graditi na više građevnih čestica.

1.4.2. Tavan

Članak 55.

(1) Tavanom (T) se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nije namjenjen boravku ljudi i/ili smještaju stvari, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže max. 0,5 m te do kojega nije projektiran odnosno izveden siguran pristup.

(2) U slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i veći, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja.

(3) Tavan može imati otvore na zabatnom zidu ili u kosini krova, ali samo u svrhu ventiliranja i minimalnog osvjetljenja.

(4) Najveća etažna visina odnosi se na građevinama osnovne namjene (neovisno o namjeni građevine).

(5) Ovako izveden tavan ne smatra se etažom.

1.4.3. Obnovljivi izvori energije

Članak 56.

(1) Na području obuhvata ovog UPU-a omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

(2) Na površinama proizvodne namjene omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste energiju sunca, bioplin i geotermalnu energiju. Na površinama poslovne namjene, omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije sunca.

(3) Na ostalim površinama unutar granica građevinskih područja naselja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurse koriste obnovljive izvore energije sunce (sunčani kolektori) mogu se kao prateća djelatnost graditi na građevnim česticama neovisno o namjeni (osim prometnih i javnih zelenih površina (ne odnosi se na urbanu opremu i sl.) sukladno posebnim propisima.

(4) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste bioplin i geotermalnu energiju mogu se graditi na površinama proizvodne namjene pod uvjetom da udaljenost postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih površina građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice.

(5) Postavljanje sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih ćelija na krovove i pročelja zgrada nije dozvoljeno unutar zona ili pojedinačnih zgrada za koje je aktom o zaštiti istih to zabranjeno.

(6) Sunčane elektrane se mogu graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici pod uvjetom da su kolektori postavljeni najmanje 3,0 m od ruba ostalih čestica i da je maksimalni koeficijent izgrađenost 0,7.

(7) Sunčane elektrane na građevnim česticama druge namjene mogu biti u funkciji opskrbe te građevine ali i za proizvodnju isključivo za distribuciju u električnu mrežu. Uvjeti izgradnje su identični uvjetima za gradnju građevina osnovne namjene.

(8) Za omogućavanje preuzimanja viška ili ukupne proizvedene električne energije u distribucijski i/ili prijenosni sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage potrebne za prihvat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom.

1.4.4. Toplifikacija

Članak 57.

(1) Pri izgradnji termoenergetske jedinice, tj. kotlovnice za jednu ili skupinu građevina kotlovnicu graditi u sklopu građevine s najvećim toplinskim konzumom ili u prvoj građevini koja se gradi u toj skupini građevina.

(2) Energetsku jedinicu graditi i dimenzionirati tako da omogući i opskrbu toplom sanitarnom vodom.

(3) Cjevovodni sustav toplinske mreže graditi od kotlovnice do okolnih korisnika u površini javne namjene, a po potrebi i po građevinskim česticama korisnika podzemnim cjevovodima položenim u betonske kanale ili izravno u rov.

1.4.5. Gospodarenje otpadom

Članak 58.

(1) Područje ovog UPU-a u cijelosti mora biti pokriveno organiziranim uklanjanjem svih vrsta otpada (komunalni, neopasni proizvodni, opasni otpad te posebne vrste otpada.

(2) Komunalni otpad se prikuplja na propisani način i predaje ovlaštenom koncesionaru na daljnje raspolaganje.

(3) Neopasni proizvodni otpad se mora skladištiti na parceli proizvođača otpada na zakonom propisani način, do trenutka predaje ovlaštenom sakupljaču te vrste otpada ili do trenutka odvoza na legalno odlagalište (ili preradu) te vrste otpada.

(4) Opasni otpad i posebne kategorije otpada se moraju privremeno skladištiti na zakonom propisani način, te predati na daljnje gospodarenje ovlaštenom sakupljaču opasnog otpada ili posebnih kategorija otpada.

(5) Gradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja moguća je unutar površina koje su ovim Planom definirane za gospodarsku namjenu.

(6) Eko-otoci se smještaju unutar površina javne namjene, a mikrolokacije se utvrđuju planom gospodarenja otpadom grada.

(7) Sadržaj eko-otoka odrediti će se dogovorno, ovisno o vrsti i količini otpada koji se želi prikupiti: Eko-otoci svojim izgledom i položajem ne smiju onemogućiti ili otežavati promet (pješački ili cestovni).

1.4.6. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 59.

(1) Potrebno je izraditi Program mjerenja kakvoće zraka i uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka, sukladno posebnom propisu.

(2) Za područje grada potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu.

(3) U slučaju da se kartom buke utvrde područja buke većeg intenziteta od dozvoljenog posebnim propisom, potrebno je provesti mjere zaštite od buke, sukladno uvjetima i obilježjima područja (zelenilom, ogradama i sl.).

(4) Ostale mjere zaštite okoliša provoditi će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim ovim UPU-om i to

1. Zaštita tla

   a. zbrinjavanje otpada provoditi sukladno zakonu,

   b. zaštita tla na području pojačane erozije treba se provoditi: zabranom uklanjanja grmlja i visokog zelenila, zabranom izgradnje kojom se narušava stabilnost tla,

   c. zaštita tla uz vodotoke i kanale u interakciji je sa zaštitom voda na području obuhvata ovoga UPU-a, uz naglasak na rješenje problema čišćenja otpadnih voda iz sustava odvodnje grada Belog Manastira.

2. Zaštita voda

   a. mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim odredbama ove Odluke.

3. Zaštita zraka i zaštita od buke

   a. uvjetima gradnje, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarske namjene, sukladno odredbama ove Odluke

   b. gradnjom obilaznice kojom će se smanjiti tranzitni promet u naselju,

   c. kod tehnoloških procesa kojima se putem dimnjaka u zrak emitiraju nečiste čestice obvezna je ugradnja filtera ili hvatača lebdećih čestica do propisanih vrijednosti.

1.4.7. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

Članak 60.

(1) Za gradsko naselje Beli Manastir utvrđuje se 2 stupanj ugroženosti, sukladno posebnom propisu.

(2) Zaštita stanovništva u gradskom naselju Belom Manastiru rješava se gradnjom skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa, skloništa za zaštitu od radijacije i gradnjom zaklona.

(3) Iznimno, skloništa i zakloni iz stavka 1. ovoga članka se ne grade u slučajevima utvrđenim posebnim propisom.

(4) Zone u kojima se grade skloništa utvrdit će Grad.

(5) U ostalim dijelovima grada Belog Manastira grade se zakloni.

(6) Skloništa se grade sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom, a mogu biti zasebna, u sklopu drugih građevina, namjenska ili višenamjenska.

(7) Pri određivanju lokacije, dimenzioniranju i projektiranju skloništa potrebno je pridržavati se sljedećih preporuka:

- skloništa dopunske zaštite treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom, sukladno interesima investitora,

- lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrada.

(8) Zaklonom u smislu odredbi ove Odluke smatra se djelomično zatvoren prostor koji je izgrađen ili prilagođen tako da svojim funkcionalnim rješenjem, konstrukcijom i oblikom daje ograničenu zaštitu od ratnih djelovanja.

(9) Zaklon se može graditi kao samostalni zaklon izvan građevina (rovovi i jame) i u građevinama, u prikladnim prostorijama.

(10) Zakloni izvan građevina moraju se izgraditi izvan dometa ruševina susjednih građevina. Položaj zaklona izvan građevina treba odrediti na slobodnim površinama, izvan trasa podzemnih instalacija.

(11) Skloništa i zaklone će graditi Grad Beli Manastir prema Odluci koja se donosi prema posebnom propisu.

1.4.8. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Članak 61.

(1) Područje grada se nalazi unutar zone očekivanih potresa intenziteta VII° prema MCS (Mercalli, Cancani, Sieberg) ljestvici.

(2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

(3) Na istočnom dijelu prostora obuhvata ovoga UPU-a prisutno je prema PPUG Beli Manastir područje pojačane erozije.

(4) Područje pojačane erozije detaljnije se utvrđuje na temelju podataka nadležne pravne osobe s javnim ovlastima za vodnogospodarstvo.

(5) Za građevine na ovom području potrebno je ishoditi posebne uvjete koje utvrđuje pravna osoba s javnim ovlastima za poslove vodnog gospodarstva.

1.4.9. Uvjeti uređenja vodotoka i voda

Članak 62.

(1) Sve aktivnosti u prostoru vezane uz vodotoke i ostale vodne formacije, vodoprivrednu infrastrukturu ili druge objekte vodnog gospodarstva moraju se provoditi u skladu sa odredbama Zakona o vodama i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.

(2) Vodnogospodarski zahvati s pripadajućim građevinama, uređajima i opremom detaljnije se definiraju projektnom dokumentacijom.

(3) Trase i koridori kanala melioracijske odvodnje se mogu korigirati, kanali zacijeviti u potpunosti ili djelomično, odnosno mogu se ukinuti ukoliko se odvodnja riješi na prikladniji način. Navedeni zahvati izvode se sukladno uvjetima nadležne ustanove s javnim ovlastima.

(4) Izmještanje kanala melioracijske odvodnje mora se izvesti tako da se ne remeti kvaliteta odvodnje sliva pojedinog kanala.

(5) Postojeće otvorene kanale prostora obuhvata kao i kanale sustava melioracijske odvodnje treba regulirati i tehnički urediti. Osnova za navedene radove je odgovarajuća projektna dokumentacija.

1.4.10. Mjere provedbe plana

1.4.10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 63.

(1) Na postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovome UPU-u, mogući su radovi u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.

(2) Pod radovima u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijevaju se:

- sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine, u postojećim gabaritima,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC i kupaonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. građevinske(bruto) površine 10,0 m²,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica i garderoba s pretprostorom) uz postojeću građevinu druge namjene (koja služi za rad i boravak ljudi i koja nema sanitarne prostorije), do max.10,0 m² građevinske(bruto) površine za građevine do 100,m² i do 5% ukupne građevinske(bruto) površine za veće građevine ,

- preinake unutrašnjeg prostora, bez povećanja gabarita građevine,

- izmjene ravnih krovova u kose bez mogućnosti nadogradnje nadozida, isključivo radi sanacije ravnog krova, uz mogućnost korištenja potkrovlja sukladno osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj odredbama ove Odluke,

- adaptacija postojećeg tavanskog prostora u korisni prostor, u postojećim gabaritima, za namjene sukladne osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim UPU-om,

- ugradnja ili rekonstrukcija instalacija,
- gradnja ili rekonstrukcija komunalnih priključaka,
- uređenje građevne čestice postojeće građevine (sanacija i izgradnja ograda i potpornih zidova i prometnih površina).

(3) Iznimno za prostor "BELJE PLUS d.o.o" dozvoljava se i dogradnja i rekonstrukcija prostora u svrhu osuvremenjavanja proizvodnje i poboljšavanja uvjeta rada sukladno ovim Odredbama.

(4) Građevinama ili dijelu postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovome UPU-u, ili njihovim dijelovima, može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj ovim UPU-om.

1.4.10.2. Postupanje s građevinama izgrađenim suprotno uvjetima utvrđenim u UPU

Članak 64.

(1) Na postojećim legalno izgrađenim građevinama, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u ovome UPU-u mogući su radovi sukladni članku 304. ove Odluke, te dograđivati i nadograđivati sukladno odredbama ove Odluke.

(2) Radovi na građevini iz prethodnog stavka moraju biti usklađeni s uvjetima gradnje utvrđenim u ovom UPU-u, ako je to moguće s obzirom na položaj građevine.

(3) Ako je postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) veći od dozvoljenog, isti se prilikom gradnje novih građevina na toj čestici može zadržati.

(4) Građevinama iz stavka (1) može se mijenjati namjena sukladno odredbama ove Odluke.

1.4.11. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i infrastrukturne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 65.

(1) Prometna, elektronička komunikacijska i infrastrukturna mreža mora se graditi, rekonstruirati i opremati prema posebnim propisima, pravilima struke te odredbama ove Odluke.

(2) Prometna, elektronička komunikacijska i infrastrukturna mreža u pravilu se grade na površinama javne namjene.

(3) Iznimno, u slučaju izgradnje komunalne infrastrukture ako mrežu nije moguće položiti u površinu javne namjene, moguća su i drugačija rješenja.

(4) Položaj elektroničke komunikacijske i infrastrukturne mreže u uličnom profilu prikazan na kartografskim prikazima je orijentacijski i moguće ga je mijenjati sukladno tehničkim zahtjevima, prostornim mogućnostima i potrebi ekonomičnosti gradnje.

(5) Do realizacije konačnog rješenja elektroničke komunikacijske, energetske, vodoopskrbne i odvodne mreže, planiranog ovim UPU-om, moguća su privremena rješenja priključenja građevina na postojeću mrežu, sukladno kapacitetu postojeće mreže i prema suglasnosti poduzeća nadležnog za distribuciju.

(6) Pored mreže prikazane u ovome UPU-u moguća je gradnja cestovnih prometnica lokalne razine, biciklističkih i pješačkih staza, trgova i drugih pješačkih površina te distribucijskih vodova elektroničke komunikacijske i infrastrukturne mreže, sukladno potrebama i odredbama ove Odluke na cijelom području obuhvata ovoga UPU-a.

(7) Iznimno, planirane prometne površine moguće je korigirati zbog usklađenja s postojećom infrastrukturom na način da korigiranje ne utječe na planiranu funkciju prometnice.

(8) 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.

(9) 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.

(10) U slučaju kada planski koridor prometnice i javne zelene površine presijeca dio građevinske čestice na kojoj se planira izgradnja ili dogradnja građevine mora se formirati nova građevinska čestica u kojoj će biti izuzet dio koji ulazi u koridor prometnice i javne zelene površine, te se s obzirom na novoformiranu građevnu česticu određuje koeficijent izgrađenosti i dozvoljena veličina građevine čestice.

(11) Javne prometne površine mogu se uređivati i graditi u okviru površina svih namjena.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 66.

(1) Mreža i kategorija javnih razvrstanih cesta u ovome UPU-a utvrđena je na temelju Odluke nadležnog Ministarstva.

(2) Ulice na području ovoga UPU-a s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom javne ceste.

(3) Kategorija svih prometnica na području grada Belog Manastira može se mijenjati sukladno izmjenama bez promjene ovoga UPU-a. Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni odredbama ove Odluke, sukladno novoj kategoriji prometnice.

(4) Prometne površine u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl.

(5) Sve prometne površine u građevinskom području grada Belog Manastira na koje postoji neposredan pristup s građevinskih čestica, ili su uvjet za formiranje građevinskih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav.

(6) Ovim UPU se omogućavaju radovi na izgradnji, rekonstrukciji i održavanju gradskih ulica na području grada Belog Manastira, a prema dokumentima prostornog uređenja užih područja, te programima i projektima Grada Belog Manastira.

(7) Širine novih prometnih površina prikazane su orijentacijske.

(8) Točne širine definirat će se projektnom dokumentacijom ili detaljnim planom uređenja.

(9) Minimalne širine novih prometnih površine su sljedeće:

- glavne mjesne ulice - 14,0 m
- sabirne i ostale ulice - 12,0 m

(10) Ako su nove sabirne i ostale ulice dužine do 150,0 m minimalna širina uličnog koridora je 10,0 m.

(11) Minimalna širina rekonstruiranih prometnih površina u kategoriji glavnih mjesnih ulica je 14,0 m, a sabirnih i ostalih ulica 8,0 m.

(12) Do realizacije planirane rekonstrukcije prometnih površina moguća je obnova ili rekonstrukcija u okviru postojećih prometnih površina.

(13) Planirane nove ulice u kategoriji ostalih ulica dužine manje ili jednake 150,0 m mogu biti i "slijepe".

(14) Na kraju "slijepe" ulice mora biti izgrađena okretnica za vozila dimenzionirana za okretanje komunalnog vozila.

(15) Postojeće "slijepe" ulice mogu biti i duže od 150,0 m.

(16) U zoni prolaza planskog koridora glavne gradske ceste uz lokaciju uređaja za pročišćavanje širina planskog koridora ceste mora biti min. 30,0 m, a projekt ceste se mora usuglasiti s položajem uređaja za pročišćavanje.

(17) Sve ceste namijenjene javnom prometu na području grada Belog Manastira moraju biti opremljene horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, prema Hrvatskim normama.

(18) Nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograde, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa za javne ceste.

(19) Širina kolnika za dvosmjeran promet državnih cesta i glavnih gradskih cesta-ulica treba biti 2x3,25 do 2x3,5 m (min. 2x3,0 m), županijskih cesta 2x3,0 m, sabirnih cesta-ulica 2x3,0 m (min. 2x2,75), a lokalnih i ostalih cesta-ulica 2x2,75 m.

(20) Širina lokalne ceste i ostale ceste-ulice može biti i manja od 5,50 m u uvjetima malog intenziteta prometa i bez tranzitnog prometa, što se mora potvrditi posebnim prometnim projektom u okviru kojeg će se utvrditi uvjeti sigurnog odvijanja prometa i na užim širinama kolnika.

(21) Sva postojeća i planirana križanja cestovne mreže na području grada Belog Manastira mogu se urediti kao kružni tokovi u okviru postojećih ili planiranih uličnih koridora, ukoliko je to rješenje u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležne uprave za ceste.

(22) Sve postojeće prometne površine prilikom rekonstrukcije treba urediti u skladu s propisima i normativima za smanjenje ili eliminaciju postojećih urbanističko-arhitektonskih barijera. Sve nove prometne površine moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera.

2.1.1.1. Parkirališta

Članak 67.

(1) Potrebe za površinama prometa u mirovanju mogu se riješiti javnim parkiralištima koja se ovisno o lokalnim uvjetima grade na površinama javne namjene ili u javnim garažama, te privatnim parkiralištima (kontrolirani pristup) koja se grade u okviru vlastite građevne čestice.

(2) U zoni oznake "Javna parkirališna površina" na kartografskom prikazu 2.1.1. mora se izgraditi javno parkiralište. Oznaka za javno parkiralište je orijentacijska, a točan položaj definirat će se projektnom dokumentacijom.

(3) U okviru svih ostalih površina namjene prostora moguća je izgradnja parkirališnog prostora prema uvjetima ovog UPU-a.

(4) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" podrazumijeva se čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

(5) Na području grada Belog Manastira mora se uz sve stambene građevine, građevine javne, društvene te gospodarske namjene izgraditi minimalan broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

- Obiteljske stambene građevine: 1 stan; 1,00 parkirališno mjesto
- Višestambene građevine: 1 stan; 1,20 parkirališnih mjesta
- Trgovački (maloprodaja): 25 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališnih mjesta
- Robne kuće, trgovački centri: 60 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališnih mjesta
- Tržnica na malo: 25 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališnih mjesta
- Poslovne zgrade, uredi, agencije: 100 m² građevinske (bruto) površine; 2,00 pakirališnih mjesta < 50 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Industrija i skladišta: 100 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Servisi i obrt: 100 m² građevinske (bruto) površine; 2,00 parkirališnih mjesta
- Ugostiteljstvo: 15 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Osnovne škole i vrtići: 1 učionica/grupa; 2,00 parkirališnih mjesta
- Zdravstvene građevine: 40 m² građevinske (bruto) površine; 2,00 parkirališnih mjesta
- Vjerske građevine: 40 m² građevinske (bruto) površine; 1,00 parkirališno mjesto
- Građevine mješovite namjene: ukupan zbroj parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine

(6) Navedeni normativi se mogu mijenjati u okviru planova užih područja.

(7) Za hotele i športsko-rekreacijske građevine utvrđuju se normativi prema posebnom propisu.

(8) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(9) Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(10) Parkiranje teretnih vozila nosivosti više od 5,0 t planira se na posebno uređenim javnim parkiralištima u sklopu gospodarskih zona, te na vlastitim izgrađenim parkiralištima teretnih vozila u sklopu gospodarskih zona.

(11) Način rješavanja izgradnje parkirališta obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu.

2.1.1.2. Biciklistički promet

Članak 68.

(1) Značajnije trase biciklističkih staza naznačene su u 2.1.1. Cestovni promet. Osim njih biciklističke staze ili trake mogu se graditi i na drugim trasama u okviru grada Belog Manastira.

(2) Biciklističke staze ili trake mogu se graditi u okviru uličnog profila kao zasebna površina, odnosno prometnom signalizacijom obilježena traka na kolniku ili nogostupu, ili kao zasebna trasa izvan uličnih profila, a mogu se graditi i uređivati i na drugim površinama.

(3) Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,60 m.

(4) Uzdužni nagib biciklističke staze ne može biti veći od 8%.

(5) Uz trase biciklističkih staza ili traka moguće je graditi površine za parkiranje bicikala.

2.1.1.3. Trgovi i druge pješačke površine

Članak 69.

(1) Pješačke površine su: pješačke staze trgovi i ulice (pješačke zone) i prolazi, šetnice.

(2) U uličnim profilima razvrstanih i nerazvrstanih cesta u građevinskom području obavezno je izgraditi pješačku stazu najmanje s jedne strane u odnosu na kolnik. U pravilu pješačke staze se grade obostrano i odvojene od kolnika.

(3) U slučaju prostornih ograničenja mogu se graditi uz kolnik.

(4) Pješačka zona naznačena je u 2.1.1. Cestovni promet

(5) Dimenzije poprečnog presjeka pješačkih površina definirane su posebnim propisom.

(6) Minimalna širina pješačke staze je 1,50 m, i pri tome u njen prometni profil ne smiju ulaziti stupovi javne rasvjete, prometne signalizacije i sl.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 70.

(1) Ovim UPU je predviđeno zadržavanje željezničke pruge M301 državna granica-B. Manastir-Osijek. na postojećoj trasi, koja se štiti u skladu s posebnim propisima.

(2) Moguća je rekonstrukcija željezničke pruge i pratećih građevina (ugradnja suvremenih signalno sigurnosnih i telekomunikacijskih uređaja, potrebno produženje radnih kolosijeka u stanicama i sl.) prema posebnim propisima.

(3) U skladu s prometnim potrebama predvidjeti mogućnost izgradnje drugog kolosijeka unutar koridora željezničke infrastrukture utvrđenog katastarskom česticom.

(4) Na površini željezničke pruge i postrojenju mogu se graditi i drugi prateći sadržaji vezani za promet na željezničkoj pruzi (lokacija željezničkog graničnog prijelaza i sl.) uz suglasnost i uvjete nadležnog javnopravnog tijela – upravitelja željezničke infrastrukture.

(5) Željeznička pruga za posebni promet koja se nalazi na području grada Beli Manastir (proizvodna zona između željezničke pruge za međunarodni promet i planirane zaoblizanice) prikazana je na kartografskom prikazu 2.1.2. željeznički promet, a detaljniji uvjeti rekonstrukcije i/ili izgradnje definirat će se posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 71.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 72.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 73.

(1) Nije primjenjivo.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 74.

(1) Dinamika razvoja mjesne mreže biti će u skladu s dinamikom razvoja gospodarskog, društvenog i prostornog razvoja grada.

(2) Postojeća i planirana elektronička komunikacijska mreža grada Belog Manastira prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.2.1. Elektroničke komunikacijska mreža

2.2.1.1. Nepokretna mreža

Članak 75.

(1) Razvoj nepokretne elektroničke komunikacijske mreže u obuhvatu ovoga UPU-a planira se proširenjem kapaciteta komutacija, te daljnjim razvojem mjesne mreže u skladu s porastom broja korisnika u već izgrađenim dijelovima grada Belog Manastira, u skladu s procesom urbanizacije, te novim potrebama javnih sadržaja i gospodarstva.

(2) Planiranu mjesnu mrežu u središnjem dijelu grada graditi kabelskom kanalizacijom odnosno distribucijskom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK). Izgradnja mrežnih kabela položenih izravno u rov dozvoljena je u perifernim dijelovima grada, te u dijelovima grada gdje je takova izgradnja već ranije započela, a postoje kapaciteti (rezerve) za dogradnju, ako rezervi nema te je potrebna veća rekonstrukcija treba graditi DTK.

(3) Mjesna elektronička komunikacijska mreža u pravilu se gradi u zelenom pojasu ulica odnosno u površinama javne namjene, a u ulicama s užim profilom polaže se ispod nogostupa. Po potrebi elektroničke komunikacijske vodove graditi s obje strane ulica.

(4) Pri projektiranju i izgradnji pridržavati se važećih propisa, te primjenjivati suvremena tehnološko-tehnička rješenja.

2.2.1.2. Pokretna mreža

Članak 76.

(1) Za razvoj pokretnih elektroničkih komunikacija postojećih i planiranih operatora potrebna je izgradnja novih baznih (osnovnih) postaja.

(2) Bazne postaje koje nisu na samostojećem antenskom stupu se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti te zaštiti od neionizirajućih zračenja.

(3) Prilikom planiranja mreže baznih postaja obvezno je usklađivanje s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 77.

(1) Zbog zaštite koridora RTV veze "Kapavac"-"Belje" na prostoru koridora nije dozvoljena izgradnja građevina takovih visina koja bi prekinula navedeni koridor.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 78.

(1) Distribucijski plinoopskrbni sustav grada Belog Manastira je srednjetlačni (P=1-3 bar).

(2) U sustavu cijevnog transporta nafte i plina na području obuhvata UPU-a se nalazi dio postojećeg magistralnog plinovoda Bolman-Beli Manastir zaključno s mjerno-redukcijskom stanicom (MRS) Beli Manastir

(3) Izgled sustava prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.3.1. "Nafta i plin". Prikazane su načelne trase novoplaniranih vodova. Dozvoljen je drukčiji položaj vodova uz zadržavanje bitnih karakteristika sustava, tj. polaganje unutar uličnih profila i dozvoljeni razmak od ostalih infrastrukturnih vodova.

(4) Izvor napajanja ukupnog plinoopskrbnog sustava grada Belog Manastira je mjerno-redukcijska stanica 50/3 bar "Beli Manastir".

(5) MRS Beli Manastir je izvor napajanja distribucijskih mreža u okolnim naseljima i općinama. U projektiranju izgleda sustava nužno je uključiti i međumjesne vodove B. manastir-Petlovac, B. Manastir-Kozarac, B. Manastir-Šumarine-Luč, B. Manastir-Branjin Vrh-Popovac i B. Manastir-Šećerana.

(6) Plinovodi se polažu u površinama javne namjene. Prilikom rekonstrukcije postojećih plinovoda zadržava se postojeći položaj u uličnom profilu. Izmjena trase je moguća samo uz suglasnost svih korisnika infrastrukturnog koridora i lokalne samouprave (Grad Beli Manastir).

(7) Plinovodi se štite od smrzavanja ukopavanjem, tako da minimalna visina nadsloja zemlje iznosi 80 cm.

(8) Prolaz plinovoda ispod prometnica mora biti uz osiguran minimalan nadsloj od 1,5 m.

(9) Prolaz plinovoda ispod županijskih i državnih cesta, kao i ispod željeznice, bez obzira na način izvođenja, mora biti sa zaštitnom cijevi.

(10) Prilikom križanja plinovoda s kanalima, minimalna udaljenost zaštitne cijevi plinovoda od stjenke kanala iznosi 0,5 m.

(11) Plinovodi se križaju s drugim instalacijama pod horizontalnim kutem između 45°-90°.

(12) Pri projektiranju vodove dimenzionirati tako da zadovoljavaju sve planirane potrebe za plinom svih korisnika sustava na kraju planskog razdoblja.

(13) Pri projektiranju i izvođenju obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih instalacija

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 79.

(1) Razvoj elektroenergetskog sustava na području grada Belog Manastira obuhvaćati će građevine na prijenosnoj i distribucijskoj naponskoj razini.

(2) Trase i lokacije postojećih, te od planiranih predvidive elektroenergetske građevine prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.3.2. "Elektroenergetika".

(3) U elektroprijenosnom sustavu planira se gradnja DV 2x110 kV B. Manastir-Branjin Vrh. Uz dalekovode 110 kV uspostavlja se planski koridor dalekovoda koji iznosi 30+30 m. Unutar ovog

koridora gradnja objekata je moguća uz poštivanje uvjeta gradnje koje izdaje nadležni operater prijenosnog sustava

(4) Postojeći DV 35 kV zadržati će se na postojećoj trasi dok ne postane ograničenje planiranoj izgradnji, a tada ga treba izmjestiti izvan građevinskog područja ili zamijeniti podzemnim kabelom izgrađenog u površini javne namjene u skladu s varijantama trase prikazanim u kartografskom prikazu br. 2.3.2. "Elektroenergetika".

(5) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalaze u građevinskom području grada Belog Manastira moraju se postupno zamijeniti kabelskim. Planirane dalekovode graditi u koridoru prometnica, osim na mjestima gdje je to fizički neizvodivo (npr. tamo gdje se približava konkretnom potrošaču ili već postojećoj elektroenergetskoj građevini).

(6) Pri utvrđivanju trase kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u gradu, te ih po mogućnosti polagati u zajednički koridor s ostalom elektroenergetskom mrežom.

(7) Prostor unutar zaštitnog prostora i ispod nadzemnog dalekovoda 35 kV može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu br. 1.1. " Namjena prostora".

(8) Korištenje zemljišta i gradnja u zaštitnom prostoru DV 35 kV vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektroenergetiku dok DV 35 kV ne bude demontiran.

(9) Sve trafostanice TS 10(20)/0,4 kV moraju imati kolni pristup s površine javne namjene, a za nove TS 10(20)/0,4 kV u izgrađenom području dozvoljava se pravo služnosti puta do površine javne namjene. Ne dozvoljava se izgradnja trafostanica u uličnom profilu.

(10) Niskonaponsku 0,4 kV mrežu planira se u pravilu graditi s podzemnim kabelskim vodovima položenim u javne (zelene) površine gdje god je moguće sustavom ulaz-izlaz ili do samostojećih kabelskih ormara. Ako se u novoplaniranim ulicama niskonaponska (NN) kabelska mreža planira graditi sa samostojećim kabelskim ormarom treba ih locirati na pogodno odabrane građevinske čestice uz regulacijski pravac. Pri izgradnji kabelske mreže u postojećim ulicama kabelske ormare u pravilu postavljati na pogodno odabrane građevinske čestice, a u slučaju nemogućnosti locirati ih u površinu javne namjene. U sporednim i perifernim ulicama planira se zadržati nadzemna (zračna) mreža vođena po krovovima s krovnim stalcima s tim da će se postupno zamjenjivati neizolirani (goli) vodiči sa samonosivim kabelskim snopom (SKS).

(11) Do izgradnje planirane kabelske elektroenergetske mreže može se koristiti postojeća uz manje rekonstrukcije što uključuje i zamjenu golih vodiča SKS-om, te priključenje ponekog novog korisnika. Moguće je prijelazno rješenje za povezivanje nove s postojećom niskonaponskom mrežom (nove kabelske sa starom zračnom) ili za interpolaciju nove TS 10(20)/0,4 kV u postojeću 0,4 kV mrežu postavljanjem jednog ili nekoliko niskonaponskih stupova. Ovo se smatra privremenim rješenjem koje će potrajati dok za to postoji tehnička potreba. Kod potreba za veće rekonstrukcije pridržavati se planom predviđene izgradnje.

(12) Javnu rasvjetu graditi podzemnim kabelima javne rasvjete i stupovima javne rasvjete postavljene uz prometnice na propisanoj udaljenosti, te po potrebi u pješačkim zonama odnosno u ili uz šetne staze.

(13) Niskonaponska elektroenergetska mreža i javna rasvjeta grade se u pravilu u pješačkim zonama, uz šetnice, te u uličnom profilu (zeleni pojas) gdje god je to moguće, a stupove javne rasvjete graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom.

(14) Sve elektroenergetske vodove i kabele javne rasvjete polagati u zajedničke koridore gdje god je to moguće.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 80.

(1) Razvoj sustava vodoopskrbe uključuje nekoliko faza i etapa. Prvenstveno za opskrbu korisnika područja obuhvata ovoga UPU-a je značajno formiranje sjeverno-baranjskog vodoopskrbnog prstena, a zatim i njegovo uključivanje u regionalni vodoopskrbni sustav. Iz tog razloga se dimenzioniranje svih vodova mora provesti tako da je bez preinaka moguće formiranje oba ova sustava.

(2) Ovim UPU-om planira se proširenje i rekonstrukcija postojeće vodoopskrbne mreže u cilju jednoličnije i kvalitetnije opskrbe pitkom vodom svih korisnika.

(3) Opskrba vodom svih korisnika vode na području obuhvata ovoga UPU-a, vršit će se iz vodoopskrbnog sustava, pa opskrbu građevina treba riješiti obavezno priključkom na vodovodnu mrežu ako za to postoje tehnički uvjeti, a u ostalim slučajevima opskrbu vodom riješiti prema mjesnim prilikama.

(4) Vodovodnu mrežu i uređaje treba projektirati i graditi poštivajući sve tehničke propise, norme i zakone iz ove oblasti. Također se treba pridržavati i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja koji mogu biti utvrđeni u uvjetima vlasnika ili korisnika pojedinog sustava.

(5) Radi smanjivanja previsokih tlakova u sustavu racionalizacije mreže te boljeg uvida u stanje sustava dozvoljeno je formiranje dviju ili više zona opskrbe.

(6) Razvodna mreža gdje god je moguće treba biti prstenasta. Granasti sustav može se primijeniti samo na pojedinim dionicama gdje bi postavljanje prstenastog sustava iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

(7) Na mjestima gdje tlakovi dobiveni gradskom mrežom ne bi zadovoljili protupožarne propise potrebno je izvršiti povećanje pritiska ugradnjom odgovarajućih uređaja (prepumpne stanice).

(8) Položaj vodova i rezervoara prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski, a detaljnije se utvrđuje: podacima nadležnog davatelja vodokomunalne usluge, podacima DGU (katastra), projektnom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja.

(9) Uz postojeći rezervoar treba ostaviti mogućnost za njegovo proširenje i gradnju novih komora.

(10) Vodove vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas, a gdje to nije moguće ispod pješačke staze. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja (načelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2 m od površine terena).

(11) Na raskrižjima i križanjima pojedinih cjevovoda trebaju se postaviti zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona.

(12) Industrija i ostali potrošači koji za tehnološke potrebe ne trebaju vodu kvalitete vode za piće, a istovremeno su veliki potrošači vode trebaju izgraditi vlastite vodoopskrbne sustave.

(13) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne trebaju biti manje od Ø 100 mm. Izuzetno na kraćim dionicama mogu se upotrijebiti i cijevi Ø 80 mm.

(14) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji javni vodoopskrbni sustav i ako postoje za to tehnički uvjeti, građevina se obavezno putem priključka opskrbljuje vodom, na način i u vremenu definiranom u posebnom propisu, sukladno uvjetima isporučitelja vodne usluge javne vodoopskrbe a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 81.

(1) Odvodni sustav treba izgraditi i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, prema ostalim zakonima, pravilnicima i aktima koji reguliraju ovu problematiku, te prema pravilima struke i tehničkim propisima i normama iz ove oblasti.

(2) Sustav odvodnje područja obuhvata UPU-a Belog Manastira treba biti formiran tako da najveći dio grada ima i rješava se ubuduće u mješovitom tipu odvodnje, a periferni dijelovi u odvojenom tipu odvodnje.

(3) Radi jedinstvenog formiranja odvodnog sustava potrebno je uskladiti postojeću projektnu dokumentaciju odvodnog sustava s ovim UPU-om i ostalim važećim planovima.

(4) Radi saniranja neodgovarajuće odvodnje pojedinih dijelova grada Belog Manastira u ulicama s postojećim vodom odvodnog sustava dozvoljeno je polaganje novog voda odvodnje pri čemu položaj mora biti usuglašen s ostalom infrastrukturom.

(5) Unutarnja mreža odvodnog sustava za odvodnju industrijskih otpadnih voda mora biti izvedena na način da je omogućeno uzimanje uzoraka i mjerenje količina otpadnih voda.

(6) Ukoliko otpadne, oborinske i druge vode iz industrija te zanatstva i ostalih uslužnih djelatnosti koje se odvode odvodnim sustavom ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda koje se dopuštaju upustiti u odvodni sustav mora se izvršiti njihov predtretman.

(7) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vod javnog odvodnog sustava i ako postoje za to tehnički uvjeti, građevina se mora priključiti na isti način i u vremenu definiranom u posebnom propisu, sukladno uvjetima isporučitelja vodne usluge javne odvodnje.

(8) Na području obuhvata ovoga UPU-a gdje nije izgrađen javni odvodni sustav dozvoljava se izgradnja sabirnih/septičkih jama koje moraju biti privremenog karaktera (do izgradnje javnog odvodnog sustava kada se moraju ukinuti). Samostalno rješavanje otpadnih voda putem izgradnje septičkih ili sabirnih jama moguće je samo za građevine do najviše 15 ES i s količinom sanitarne i ostale otpadne vode do 2,0 m³/dnevno. Građevine kapaciteta većeg od 15 ES i s količinom sanitarne i ostale otpadne vode preko 2,0 m³/dnevno, dok se ne izgradi javni sustav odvodnje, moraju biti priključene na individualni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Sabirna jama mora biti nepropusna na udaljenosti min. 3 m od susjednog zemljišta i 15 m od građevina za opskrbu vodom kod obiteljskog stanovanja.

(9) Položaj vodova i građevina na sustavu prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski i za postojeće vodove detaljnije se utvrđuje podacima isporučitelja vodne usluge javne odvodnje ili DGU (katastra) a za planirane vodove projektnom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja. Kod planiranih sadržaja dozvoljena su manja odstupanja koja ne remete osnovnu koncepciju. Radi pravilnog i lakog održavanja odvodnog sustava, na svim mjestima priključenja vodova sustava (glavnih ili sekundarnih), lomovima/promjenama trase (vertikalni lom- nagib nivelete; horizontalni lom - pravac), te u slučaju da nema nikakvih priključenja cjevovoda ili promjena pravca trase, na prosječnom razmaku 40 do 60 m, treba ugraditi vodonepropusna revizijska okna.

(10) Sve oborinske vode koje se priključuju na postojeći sustav odvodnje ili sustav melioracijske odvodnje treba priključiti tako da se ne ugrozi: sustav odvodnje, melioracijski sustav, odvodnja susjednih parcela i prometnica u blizini.

(11) Za područje "Brdo" predlaže se razmatranje mogućnosti formiranja odvojenog tipa odvodnje sa kolektorskim vodom položenim u Osječkoj ulici.

(12) Odvodnju svih otpadnih i sanitarnih voda iz zaštitnih zona crpilišta treba obavezno izvesti zatvorenim cijevnim sustavom koji mora biti vodonepropustan.

(13) U sustav odvodnje upuštaju se vode na način definiran posebnim propisom.

(14) U slučaju da otpadna voda, odnosno voda koje koja se upušta u sustav s parcele područja obuhvata ovoga UPU-a ne zadovoljava parametre i kriterije iz posebnog propisa, prije upuštanja nužna je obrada definirana posebnim propisom.

(15) Za građevine za čije građenje je prema Zakonu o vodama potrebno izdavanje vodopravnih uvjeta, obavezno je izdavanje istih.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 82.

(1) Nije primjenljivo.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 83.

(1) Nije primjenljivo.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 84.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 85.

(1) Na području gradskog naselja Belog Manastira su, sukladno posebnom zakonu, zaštićena sljedeća kulturna dobra:

1. Registrirana (zaštićena) kulturna dobra:
   a. Sakralna: Župna crkva sv. Martina Biskupa, Parohijska crkva sv. Arhanđela Mihajla
   b. Spomenici antifašizma: Partizansko groblje sa spomenikom i biste Kiš Ernea, Sare Bertić i Jovana Lazića na mjesnom groblju
   c. Arheološka: "Ciglana" prapovijesno i srednjevjekovno naselje (kčbr. 3056/1, 3057, 3058, 3059, 3060/1, 3060/2, k.o. Beli Manastir, "Lajmir" antičko nalazište
2. Evidentirana kulturna dobra – kulturna dobra lokalnog značenja:
   a. 1. Spomenici antifašizmu: Spomenik palim borcima Crvene armije (centar grada).

(2) Zaštićena kulturna dobra prikazanu su na kartografskom prikazu "3.1.2. Kulturna baština", a detaljnije se utvrđuju na temelju akata o zaštiti.

(3) Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se nakon donošenja ovoga UPU-a zaštititi sukladno posebnom zakonu.

(4) Namjena i način uporabe kulturnog dobra te svi zahvati na kulturnom dobru, utvrđuju se i provode sukladno posebnom propisu.

(5) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima predjelima i lokalitetima:

- popravak i održavanje postojećih građevina,
- nadogradnja i pregradnja,
- preoblikovanje i građevne prilagodbe (adaptacije),
- rušenja i uklanjanja,
- funkcionalne promjene postojećih građevina i
- izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

(6) U skladu sa posebnim zakonima, za sve nabrojene zahvate iz stavka (5) na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje ovaj UPU utvrdi obvezu zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Osijeku, Kuhačeva 27) potrebno je ishoditi propisane suglasnosti:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole),
- Prethodno odobrenje za „sve radnje koje bi mogle narušiti cjelovitost kulturnog dobra, a osobito: konzerviranje, restauriranje, premještanje kulturnog dobra i drugi slični radovi, rad industrijskih i drugih postrojenja i radilišta, kao i rekonstrukcija, sanacija, adaptacija kulturnog dobra kao i građenje na području na kojem se nalazi kulturno dobro“ (bez obzira je li za planirane radove potrebna dozvola po Zakonu o građenju ili ne),
- nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(7) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin vrijedni dio. Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito zajedno s njihovim okolišem: pristupom zgradi, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl. ako su povijesno utemeljeni.

(8) Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premještati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.

(9) Registriranim i preventivno zaštićenim arheološkim lokalitetima utvrđene su granice rasprostranjenosti katastarskim česticama.

(10) Na tim se lokalitetima svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom po nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine koja može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja.

(11) Evidentirana kulturna dobra su ona koja imaju određene spomeničke karakteristike i manju spomeničku vrijednost, ali ne u toj mjeri da ih se može registrirati i upisati u Listu kulturnih dobara na nivou RH.

(12) Stoga je u Zakonu o zaštiti o očuvanju kulturnih dobara u članku 17. otvorena mogućnost po kojoj predstavničko tijelo lokalne uprave može ovakve spomenike proglasiti kulturnim dobrima lokalnog značenja, a način njihove zaštite utvrđuje se uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela, u ovom slučaju Konzervatorskog odjela u Osijeku. Lokalna uprava dužna je takvim slučajevima osigurati uvjete za provedbu odluke i održavanje kulturnih dobara lokalnog značenja.

3.1.3. Krajobraz

Članak 86.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenog krajobraza.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 87.

(1) Na području obuhvata Plana nema Ekološke mreže.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 88.

(1) Područje grada se nalazi unutar zone očekivanih potresa intenziteta VII° prema MCS (Mercalli, Cancani, Sieberg) ljestvici.

(2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

3.2.2. Vode i more

Članak 89.

(1) Zaštita crpilišta Livade provodi se u skladu s važećom Odlukom o zaštiti izvorišta donesenom sukladno s trenutno važećim posebnim propisom. Ovako donijeta odluka odnosno režimi korištenja su sastavni dio ovoga UPU-a za dio prostora koji je unutar istoga.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 90.

(1) Širina zaštitnog prostora (pojasa) ceste naznačena u Planu je orijentacijska, a točna širina za svaku katastarsku česticu dobit će se na način da se od ruba zemljišnog pojasa ceste prema podacima javnopravnog tijela koje upravlja javnom cestom, odmjeri širina zaštitnog prostora (pojasa) ceste koja za državne ceste iznosi 25,0 m

(2) Zaštitni pružni prostor (pojas) je zemljište s obje strane željezničke pruge, odnosno kolosijeka, širine po 100 metara, mjereno vodoravno od osi krajnjeg kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor.

(3) Za izgradnju građevina, postrojenja, uređaja i svih vrsta vodova za potrebe vanjskih korisnika u zaštitnom pružnom prostoru (pojasu) potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od HŽ infrastrukture d.o.o. u skladu s posebnim propisima.

(4) Zaštitni prostor postojećeg magistralnog plinovoda Bolman- B. Manastir iznosi ukupno 60 m (30+30 m). Unutar ovog prostora je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda , nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od strane nadležnog javnopravnog tijela.

(5) Zaštitni pojas postojećeg DV 35kV iznosi ukupno 30m (15+15m) , a planiranih DV 2x110 kV B. Manastir- Branjin Vrh i DV 110 KV B. Manastir- Kneževi Vinogradi iznosi ukupno 60 m (30+30 m). Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini ovih vodova , nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od strane nadležnog javnopravnog tijela

Članak 91.

(1) U namjeni površine posebna namjena državnog značaja (Pn) dozvoljeni su zahvati u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane.

(2) Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela isključivo za poslove obrane.

(3) Oko površine posebne namjene, utvrđene su zaštitne i sigurnosne zone u skladu s posebnim propisom.

(4) U zaštitnim i sigurnosnim zonama određeni su uvjeti gradnje planovima lokalne razine, a u cilju zaštite interesa obrane propisuju se dodatni uvjeti:

- u zoni zabranjene gradnje za gradnju građevina obvezna je potvrda nadležnog ministarstva,

- u zoni ograničene gradnje I. primjenjuju se posebni uvjeti gradnje u skladu s prostornim planom, uzimajući u obzir postojeću okolnu gradnju:

1. zabrana gradnje građevina koje svojom visinom nadvisuju vojne građevine i time predstavljaju fizičku zapreku koja ometa rad vojnih uređaja,

2. zabrana gradnje industrijskih i energetskih građevina, osim sunčanih elektrana za vlastite potrebe, dalekovoda, antena, raznih građevina metalnih konstrukcija, elektronskih uređaja i drugih građevina, koje emitiranjem elektroenergetskih valova ili na drugi način mogu ometati rad vojnih uređaja, ugrožavaju sigurnost i trajnost vojne građevine ili predstavljaju "unosan cilj" napada,

3. za gradnju građevina u ovoj zoni obvezna je potvrda nadležnog ministarstva.

3.2.4. Zrak

Članak 92.

(1) Nije primjenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 93.

(1) Nije primjenjivo.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 94.

(1) Unutar granica UPU-a se nalazi odlagalište neopasnog otpada u sanaciji (kč.br. 3058 k.o. Beli Manastir).

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, zoološki 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, koloture, 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 krajobraza

− *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 suteren, 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

− *suteren (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

− *krovna 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 (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.

45.

Na temelju članka 109. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u svezi članka 236. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj: 155/25), članka 42. točka 5. i članka 100. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 1/20, 3/21 i 2/25), Gradsko vijeće Grada Belog Manastira, **na 12. sjednici** održanoj **dana 30. travnja 2026. godine**, donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU V. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BELOG MANASTIRA

Temeljne odredbe

Članak 1.

Donose se V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira (u daljnjem tekstu: V. izmjene i dopune plana).

Članak 2.

V. izmjene i dopune plana izrađene su na temelju Odluke o izradi 5. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 2/25).

Članak 3.

Stručni izrađivač V. izmjene i dopune plana je ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, OIB 78499807369.

Članak 4.

V. izmjene i dopune plana izrađene su u elektroničkom obliku u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima ("Narodne novine", broj: 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik.

Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su:

1. odredbe za provedbu
2. grafički dio
   - Namjena prostora (kartografski prikaz 1.1.)
   - Građevinska područja (kartografski prikaz 1.2.)
   - Provedba prostornog plana (kartografski prikaz 1.3.)
   - Prometni sustav (kartografski prikaz 2.1.)
   - Komunikacijski sustav (kartografski prikaz 2.2.)
   - Energetski sustav (kartografski prikaz 2.3.)
   - Vodnogospodarski sustav (kartografski prikaz 2.4.)
   - Posebne vrijednosti (kartografski prikaz 3.1.)
   - Posebna ograničenja i posebni načini korištenja (kartografski prikaz 3.2.)
3. obrazloženje
4. prikaz izmjena i dopuna odredbi za provedbu plana

Članak 6.

Sastavni dijelovi ove Odluke definirani člankom 5. dostupni su u Informacijskom sustavu prostornog uređenja pod oznakom HR-ISPU-PPGO-00132-R06.

Članak 7.

Izvornik V. izmjene i dopune plana trajno je pohranjen u modulu ePlanovi.

Završne odredbe

Članak 8.

Ova Odluka s prilogom koji sadrži odredbe za provedbu objavljuje se u službenom glasilu: Službeni glasnik Grada Belog Manastira.

Članak 9.

Donošenjem ove Odluke stavljaju se izvan snage sve Odredbe za provedbu, koje su objavljene u Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 5/06, 7/07, 5/12, 3/21, 5/21 – pročišćeni tekst, 3/24 i 4/24 - pročišćeni tekst).

Članak 10.

Kartografski prikazi koji su do sada bili na snazi, a označeni su rednim brojevima: "1.", "2A.", "2B.", "2C.", "2D.", "2E.", "3A.", "3.B." i "4.A“, „4.B.“, „4.C.“, „4.D.“, „4.E.“. „4.F.“, „4.G." stavljaju se izvan snage, a donošenjem ove Odluke važeći kartografski prikazi su sljedeći:

- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

Članak 11.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na postupke za zahvate u prostoru na česticama koje su u obuhvatu V. izmjene i dopune plana, a koji su pokrenuti prije stupanja na snagu ove Odluke. Isti postupci dovršit će se po odredbama one Odluke koja je bila na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva.

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Belog Manastira".

KLASA: 350-02/24-01/01
URBROJ: 2158-2-01-01-26-69
Beli Manastir, 30. travnja 2026. godine

PREDSJEDNIK
Goran Hes, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, GRAD BELI MANASTIR

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Grada Belog Manastira

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – V. izmjene i dopune

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prostorni plan	HR-ISPU-PPGO-00132-R06

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira (Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 2/2025)

Odluka o donošenju prostornog plana:
Odluka o donošenju V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira Službeni glasnik Grada Belog Manastira

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Upravni odjel za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove	PROČELNIK Marko Đurin mag.ing.aedif.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Osječko-baranjska županija, Grad Beli Manastir Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Goran Hes
Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, Vijenac Paje Kolarića 5a OIB: 78499807369	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)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S6)
- Mješovita namjena (M3)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja (IS2)
- Površina infrastrukture - cestovni promet (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Autobusni kolodvor/stajalište (Ak)
- Željeznički kolodvor/stajalište (Žk)
- Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Posebna namjena državnog značaja (PN)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(3) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S6), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3006]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S6) dozvoljena je gradnja građevina stambene i poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S6) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S6), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

d. manje infrastrukturne građevine.

(4) Mješovita namjena (M3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3053]

1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulanta, dječji vrtići,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama.

5. Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. javne i društvene namjene.

(5) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3261]

- 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, To, Rr, To, Rr: Boravak osoblja/zaposlenih

b. To, Rr, To, Rr, To, Rr: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(6) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

- 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 plovnih 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, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, 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, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, 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, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, 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, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Ugostiteljsko-turistička namjena

e. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Boravak osoblja/zaposlenih

f. Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr, Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(7) Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3212]

1. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevina namijenjenih za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

c. infrastruktura.

(8) Proizvodna namjena - farma (I3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3213]

1. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – farma (I3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. 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.),

c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. infrastruktura za potrebe farme.

(9) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(10) Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja (IS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1902]

1. Na površinama infrastrukture– željeznički promet državnog značaja (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. željezničkih pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,

b. željezničkih pruga za regionalni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,

c. drugih željezničkih građevina državnog značaja.

2. Na površinama infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

3. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(11) Površina infrastrukture - cestovni promet (IS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3901]

1. Na površinama infrastrukture – cestovni promet (IS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. cesta lokalnog značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, i sl.).

2. Unutar površina infrastrukture – cestovni promet (IS1) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(12) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3907]

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 – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(13) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:

a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),

b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,

c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(14) Autobusni kolodvor/stajalište (Ak), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3956]

1. Autobusni kolodvor/stajalište (Ak) je površina/građevina namijenjena putničkom prometu.

2. U sklopu površine za autobusni kolodvor uređuju se i grade površine za prihvat autobusa, parkiranje osobnih vozila, a mogu se izvoditi i ostali zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(15) Željeznički kolodvor/stajalište (Žk), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3957]

1. Željeznički kolodvor/stajalište (Žk) je površina/građevina namijenjena putničkom i robnom prometu.

2. U sklopu površine za željeznički kolodvor uređuju se i grade površine za prihvat vlakova, parkiranje osobnih vozila, a mogu se izvoditi i ostali zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(16) Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3958]

- Ku

1. Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp) je površina za smještaj građevina namijenjenih pružanju usluga opskrbe vozila/plovila na sve vrste pogona.

2. Na površini planiranoj za punjenja vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

3. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. Ku: Uslužna namjena

(17) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(18) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(19) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(20) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(21) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,

c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,

d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)

e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

f. infrastrukture,

g. građevina obrane,

h. rekreacijska igrališta na otvorenom,

i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,

j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

l. vidikovaca,

m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(22) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(23) Posebna namjena državnog značaja (PN), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1800]

1. Na površinama posebne namjene državnog značaja (PN) dozvoljeni su zahvati u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane.

2. Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela isključivo za poslove obrane.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) Na području Grada Belog Manastira utvrđena su sljedeća izdvojena građevinska područja izvan naselja:

1. GPIN Farma „Mala Karašica“

2. GPIN Groblje naselja Šećerana,

3. GPIN Groblje „Adica“.

(2) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (GPIN) nalaze se površine slijedećih namjena:

1. Proizvodna namjena – farma (I3),

2. Groblje (Gr).

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Na području Grada Belog Manastira utvrđena su sljedeća građevinska područja naselja:

1. GPN Gradsko naselje Beli Manastir (u sastavu ovog GPN je i područje „Brdo“)

2. GPN Branjin Vrh
3. GPN Šećerana
4. GPN Šumarina

(2) U građevinskom području naselja (GPN) nalaze se površine slijedećih namjena:

1. Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5)
2. Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S6)
3. Mješovita namjena (M3)
4. Poslovna namjena (K)
5. Proizvodna namjena (I1)
6. Proizvodna namjena – prehrambeno-prerađivačka (I2)
7. Groblje (Gr)
8. Površina infrastrukture – željeznički promet državnog značaja (IS2)
9. Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
10. Autobusni kolodvor/stajalište (Ak)
11. Željeznički kolodvor/stajalište (Žk)
12. Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp)
13. Posebna namjena državnog značaja (PN)

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 4.

(1) Nije primjenjivo.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 5.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- UPUG Beli Manastir
- UPU naselja Šećerana
- S5-a
- S6-a
- I3
- Gr
- OVZP
- VZP
- OZP
- PŠ
- Š1
- V1
- IS1
- IS2

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: UPUG Beli Manastir

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
4. izgrađenost građevne čestice
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
5. iskoristivost građevne čestice
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
6. građevinska (bruto) površina građevina
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
7. visina i broj etaža građevine
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
8. veličina građevine koja nije zgrada
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
   a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    a. Pravila provedbe određena važećim UPUG Belog Manastira.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: UPUG Beli Manastir

1. Posebna namjena državnog značaja (PN)

   a. Vojarna „Ban Josip Jelačić“ (stari naziv vojarna „Beli Manastir“) prikazana je na kartografskom prikazu br. 1.1. „Namjena prostora“ kao „Posebna namjena državnog značaja“ (PN).

   b. Na površinama posebne namjene državnog značaja (PN) dozvoljeni su zahvati u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane. Za obuhvat je određena direktna provedba Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

   c. Oko površine posebne namjene, utvrđene su zaštitne i sigurnosne zone u skladu s posebnim propisom koje su prikazane na kartografskom prikazu 3.2. „Posebna ograničenja“.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: UPU naselja Šećerana

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
4. izgrađenost građevne čestice
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
5. iskoristivost građevne čestice
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
6. građevinska (bruto) površina građevina
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
7. visina i broj etaža građevine
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
8. veličina građevine koja nije zgrada
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
   a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    a. Pravila provedbe određena važećim UPU naselja Šećerana.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeći način gradnje 300 m², za poluugrađeni način gradnje 250 m², za ugrađeni način gradnje 150 m².

   b. Iznimno veličina građevne čestici može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz ove Odluke), nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine; ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara

c. Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

d. Veličina građevne čestice za javnu i društvenu namjenu utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima.

e. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha, ako planom užeg područja nije drugačije određeno. Iznimno, postojeće građevne čestice na kojima su postojeće poljoprivredne građevine mogu biti i veće.

f. Veličina građevne čestice za sportsko-rekreacijsku namjenu utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Obiteljska stambena građevina je građevina stalnog stanovanja s najviše 3 stana.

b. Jednoobiteljska stambena građevina je građevina s jednim stanom.

c. Višeobiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.

d. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina te građevine gospodarske javne i društvene te pomoćne namjene, sukladno odredbama ovog Plana.

e. Obiteljskom stambenom građevinom iz prethodne podtočke smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.

f. 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.

g. Višestambena građevina je građevina s min. 4 stana.

h. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine.

i. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.

j. S obzirom na mogući utjecaj na okoliš, djelatnosti proizvodne, poslove i ugostiteljsko-turističke namjene su: tihe i čiste djelatnosti; djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

k. Tihe i čiste djelatnosti gospodarske namjene su sve poslovne, proizvodne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, osim djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

l. Gospodarske djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš su: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila; sve vrste radionica za obradu drveta i metala; praonice vozila; ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub; ostale djelatnosti koje mogu stvarati buku veću od najviše dopuštenih razina buke, utvrđenih posebnim propisom; djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara; djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t; djelatnosti u građevinama koje podliježu sanitarnom nadzoru, a koje su utvrđene posebnim propisom.

m. Uzgoj životinja je dozvoljen i poljoprivredne građevine mogu se graditi u sljedećim područjima naselja: na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine; na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

n. Na neizgrađenoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.

o. Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl.

p. 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.

r. Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala. Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. Iznimno od prethodnog stavka, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0m.

c. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0m.

d. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0m.

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.

g. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

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.

i. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

l. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj parceli zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor.

n. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

o. Moguća su i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

p. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijske linije. Iznimno, građevine se mogu graditi i na većoj dubini, ako je tako riješeno planovima užih područja.

r. Kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole preporuča se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina.

s. Građevine gospodarskih djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš na dijelu građevne čestice u pojasu širine min. 20,0m od dvorišne međe koja graniči s

građevnom česticom stambene, te javne i društvene građevine moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijske linije i min. 5,0 m od svih dvorišnih međa.

t. Sve građevine za proizvodne djelatnosti na dijelu građevne čestice u pojasu širine min. 20,0m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m od 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.

u. Za gradnju građevina gospodarske namjene mogu se planom uređenja užih područja utvrditi i drugačiji uvjeti.

v. Na građevnoj čestici gospodarske namjene može se graditi više gospodarskih građevina.

z. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije.

aa. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

a. U građevinskom području naselja utvrđuje se sljedeći najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeći način gradnje 0,3, za poluugrađeni način gradnje 0,4, za ugrađeni način gradnje 0,5.

b. Iznimno, najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: za uglovne građevne parcele čija površina je manja od 260,0 m², 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. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za višestambenu izgradnju iznosi najviše: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije; 0,50 u ostalim slučajevima.

d. Najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije; 0,50 u ostalim slučajevima.

e. Iznimno, koeficijent izgrađenosti građevne čestice javne i društvene namjene može biti i veći ako se tako odredi prostornim planom užih područja.

f. Za gradnju građevina proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti na dijelu građevne čestice u pojasu širine min. 20,0m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene građevine (tihe i čiste djelatnosti; sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, praonice vozila) najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,4.

g. Na građevnoj čestici proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti (gospodarske građevine za sve gospodarske djelatnosti), najveći koeficijent izgrađenosti 0,6.

h. Za gradnju građevina gospodarske namjene mogu se planom uređenja užih područja utvrditi i drugačiji uvjeti.

i. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

j. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.

k. Najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene iznosi najviše: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije; 0,50 u ostalim slučajevima. Iznimno, koeficijent izgrađenosti građevne čestice sportsko-rekracijske namjene može biti i veći ako se tako odredi prostornim planom užih područja.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, kata i potkrovlja. Iznimno, prostornim planovima užih područja mogu se utvrditi i veće etažne visine, ali ne veće od podruma ili suterena, prizemlja, 2 kata i potkrovlja.

b. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

c. Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža.

d. 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 podrum i 3 nadzemne etaže (uključujući i potkrovlje); izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijske linije; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina vanjskog obodnog zida višestambene građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti od te dvorišne međe.

e. Iznimno, u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije uvjete.

f. Maksimalna etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža.

g. Na dijelu građevne 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 utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je podrum i 3 nadzemne etaže (uključujući i potkrovlje); na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina vanjskog obodnog zida građevine javne i društvene namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti od te dvorišne međe.

h. Iznimno u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije.

i. Za gradnju građevina proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti na dijelu građevne čestice u pojasu širine min. 20,0m od dvorišne međe koja graniči s građevnom česticom stambene, te javne i društvene građevine (tihe i čiste djelatnosti; sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, praonice vozila) max. visina građevine je 10,0 m. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina vanjskog obodnog zida gospodarske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti građevine od te dvorišne međe.

j. Na građevnoj čestici proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti (gospodarske građevine za sve gospodarske djelatnosti), max. etažna visina: podrum i 4 nadzemne etaže, a max. visina građevine je 18,0 m. Iznimno, visina građevine može biti i veća, kada je to nužno zbog odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa ili zbog djelatnosti koja se u građevini odvija.

k. Za gradnju građevina gospodarske namjene mogu se planom uređenja užih područja utvrditi i drugačiji uvjeti.

l. Maksimalna etažna visina građevine sportsko-rekreacijske namjene je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža.

m. Na dijelu građevne 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 utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je podrum i 3 nadzemne etaže (uključujući i potkrovlje); na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe; na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina vanjskog obodnog zida građevine sportsko-rekreacijske namjene prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi najviše 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti od te dvorišne međe.

n. Iznimno u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane slobodna širina pješačke staze min 1,5 m, te u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

d. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njezina 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 parcelu.

e. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to ukoliko se to odredi planom užeg područja: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinska (bruto) površina 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 ispod nivoa terena do ulaza u poslovni prostor u podrumu maksimalno zajedno s ogradom istaknute 1,3 m od regulacijskog pravca pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko stuba izvede ograda visine 1,0 m; rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

f. Potkrovlje mora zadovoljiti sve sljedeće uvjete: nadozid iznad stropne konstrukcije donje etaže može biti max. 1,5 m, mjereno na presjeku pročelja i donje linije krovne plohe; u slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i viši, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja; prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,00 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja; potkrovlje može biti samo jednoetažno.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

e. Otvorene športske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, a otklon od ovog pravca može biti max. 20º. 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 ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6.0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

b. Prometna površina iz prethodnog stavka je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice širine utvrđene u ovom Planu koja je spojena na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko–pravni odnosi. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup i na drugi način sukladno posebnom propisu.

c. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

d. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

e. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

f. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s javne površine, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

g. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

h. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti građevine od dvorišnih međa, mogu biti i manje od propisanih ovim Planom, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom se smatra legalno izgrađena građevina.

c. Iznimno, 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, a zamjenske građevine se moraju graditi sukladno ostalim uvjetima odredbi ove Odluke. 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. Na građevnoj čestici stambene namjene pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju. Iznimno, ne odnosi se na gradnju garaža.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m. Iznimno, ne odnosi se na gradnju garaža.

c. Zbrojena građevinska (bruto) površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne građevinske (bruto) površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

d. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

e. Maksimalna visina obodnog zida pomoćne građevine prema susjednoj građevnoj čestici može biti max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti od te dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Za gradnju građevina proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine (tihe i čiste djelatnosti; sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, praonice vozila) max. građevinska (bruto) površina zasebne gospodarske građevine je 100,0 m².

b. Građevinska (bruto) površina za sve gospodarske namjene na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, uključujući površine gospodarske namjene u osnovnoj građevini i površinu zasebne gospodarske građevine, iznosi max 49% građevinska (bruto) površina stambene i gospodarske namjene.

c. Za gradnju građevina proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine (tihe i čiste djelatnosti; sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, praonice vozila) max. etažna visina građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje, a max. visina građevine je 7,0 m. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina vanjskog obodnog zida gospodarske građevine prema susjednoj građevnoj čestici može iznositi max. 4,5 m od kote terena susjedne građevne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti građevine od te dvorišne međe.

d. Gospodarske građevine za djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijske linije, i min. 5,0 m od svih dvorišnih međa.

e. Za gradnju građevina gospodarske namjene mogu se planom uređenja užih područja utvrditi i drugačiji uvjeti.

f. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine od regulacijske linije 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. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 3,0 m.

g. 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.

h. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije 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 regulacijske linije. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije 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. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.

i. 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.

j. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.

k. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

l. U građevinskom području naselja (izuzev područja Brdo) maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Ako Grad svojom Odlukom utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih, primjenjivat će se Odluka.

m. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.

n. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum, prizemlje i potkrovlje, pod uvjetom da se potkrovlje koristi za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i hrane za životinje.

o. Maksimalna visina poljoprivrednih građevina iznosi 6,0 m, iznimno visina građevina može biti i veća kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u građevini odvija (silosi i sl.).

p. Visina vanjskog obodnog zida poljoprivredne građevine prema susjednoj građevnoj čestici može biti max. 4,5 m od kote terena susjedne čestice (neposredno uz među), uvećanih za 1/2 udaljenosti od te dvorišne međe.

r. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

s. Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama uz koje je u neposrednoj blizini obvezno izgraditi parkirališta za opskrbu i korisnike.

t. Tržnice na malo mogu imati max. etažnu visinu Po+p+1+Pk, max. koeficijent Izgrađenosti može biti 1,0.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S6-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. U građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" veličina parcele ne može biti manja od 1000 m². Ne odnosi se na građevine infrastrukture.

b. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha, ako planom užeg područja nije drugačije određeno. 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. U građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih stanovanju u kojoj se boravi s ciljem odmora/rekreacije, obavljanja različitih poljoprivrednih djelatnosti i sl.

b. Na jednoj građevnoj čestici u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" može se graditi samo jedna stambena građevina, pomoćne građevine i poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja).

c. U građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" poljoprivredne građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura mogu se graditi na građevnoj čestici za stanovanje i na zasebnoj građevnoj čestici.

d. Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl.

e. 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.

f. Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala. Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" mogu biti samostojeće i poluprislonjene.

b. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

a. U građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,1. Ne odnosi se na građevine infrastrukture.

b. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

c. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. U građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" veličina površine pod građevinama ne može biti veća od 150,0 m². Ne odnosi se na građevine infrastrukture.

7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina stambenih građevina u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" može biti max podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovište građevine u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" ne smije imati nagib veći od 45º.

b. Kod arhitektonskog oblikovanja građevine u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" potrebno je koristiti arhitektonske elemente i građevinske materijale sukladne autohtonoj gradnji, podneblju i krajobrazu.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Sve građevine na građevnoj čestici u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" potrebno je locirati na način da se uklope u prirodni krajolik i da svojim položajem ne sprečavaju vrijedne vizure i insolaciju građevina na susjednim građevnim česticama.

b. Ograda građevne čestice u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Beli Manastir-područje "Brdo" mora biti transparentna ili od živice, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

c. Dio građevne čestice u građevinskom područje naselja Beli Manastir-područje "Brdo" oko građevina potrebno je hortikulturno riješiti autohtonom vegetacijom, na načina da se izgrađene strukture u najvećoj mogućoj mjeri zaklone od vizura iz prostora izvan građevinskog područja naselja Beli Manastir.

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 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U zoni je dopuštena gradnja poljoprivrednih građevina, pratećih građevina gospodarske namjene u funkciji pojedinih poljoprivrednih građevina ili zone u cjelini, građevina športsko-rekreacijske, javne i društvene namjene samo za potrebe radnika te zone, objekata i postrojenja (građevina) za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe, te infrastrukturnih građevina.

b. U zoni je također dopuštena gradnja građevina mješovite namjene, ako su namjene građevina sukladne namjenama iz prethodnog stavka.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. Iznimno od prethodne podtočke, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0m.

c. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0m.

d. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0m.

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.

g. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

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.

i. Navedene udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

l. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj parceli zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor.

n. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

o. Moguća su i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti cijele zone ne može biti veći od 0,2.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća etažna visina građevina Po+P+1+Pk, osim za specifične građevine kao što su silosi i sl. za koje se zbog posebnosti tehnološkog procesa ne uvjetuje etažna visina.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.

c. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane slobodna širina pješačke staze min 1,5 m, te u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

d. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,5 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njezina 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 parcelu.

e. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to ukoliko se to odredi planom užeg područja: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinska (bruto) površina 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 ispod nivoa terena do ulaza u poslovni prostor u podrumu maksimalno zajedno s ogradom istaknute 1,3 m od regulacijskog pravca pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko stuba izvede ograda visine 1,0 m; rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih

izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

f. Potkrovlje mora zadovoljiti sve sljedeće uvjete: nadozid iznad stropne konstrukcije donje etaže može biti max. 1,5 m, mjereno na presjeku pročelja i donje linije krovne plohe; u slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i viši, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja; prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,00 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja; potkrovlje može biti samo jednoetažno.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

b. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

c. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

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 ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6.0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

b. Prometna površina iz prethodne podtočke je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice širine utvrđene u ovom Planu koja je spojena na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko–pravni odnosi. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup i na drugi način sukladno posebnom propisu.

c. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

d. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

e. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

f. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s javne površine, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

g. 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. U slučaju rekonstrukcije postojeće zgrade, udaljenosti građevine od dvorišnih međa, mogu biti i manje od propisanih ovim Planom, ali ne manje od postojećih udaljenosti.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom se smatra legalno izgrađena građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Groblje je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

b. Groblje može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

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. Od naselja do groblja koje pripada tom naselju potrebno je izgraditi pješačku stazu izvan kolnika.

b. Pješačka staza se mora povezati na sustav pješačkih prometnica u naselju.

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 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: OVZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem se mogu graditi poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja je sljedeća: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha; građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha; građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

c. Posjedom iz podtočaka a. i b. smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Grada Belog Manastira.

d. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

e. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

f. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

g. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većima od 1000 m2.

h. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većim od 2 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi (OVZP) mogu se graditi farme i druge građevine navedene u ovom članku. Radi se o izuzetku od članka 1. Odredbi za provedbu Izmjene Plana temeljem upute Ministarstva (KLASA: 350-01/25-01/240, UR:BROJ: 531-06-2-2-26-3 od 16.01.2026.).

b. Postojeće farme za koje su utvrđena izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu se graditi i širiti i izvan utvrđenih građevinskih područja.

c. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

d. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda; građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje; ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje; građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

e. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice; vinogradarski podrumi; spremišta alata, oruđa i strojeva; nadstrešnice; staklenici i plastenici.

f. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja. Udaljenosti propisane ovom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim kompleksima i građevinama. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

b. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu namjenjenom poljoprivredi (OVZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim Odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

c. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja.

d. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: od autoceste 100m; od državne ceste 100m; od županijske ceste 50m; od lokalne ceste 30m.

e. Propisane udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

f. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 25.

g. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla.

h. Minimalne udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

i. Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15 m. Propisane udaljenosti odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

j. Udaljenost pratećih sadržaja, osim infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste mora biti min. 30,0 m.

k. Udaljenosti propisane u podtočkama h., i. i j. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

l. Građevine za smještaj životinja izvan građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o sanitarnoj zaštiti zone vodocrpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

m. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja mogu se graditi izvan građevinskog područja, ako su kapaciteta preko 25 uvjetnih grla.

n. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

o. Za životinje koje nisu navedene u prethodnoj podtočki koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

p. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode.

r. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

s. Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od građevinskog područja naselja Beli Manastir iznosi 500 m.

t. Minimalna udaljenost građevina za smještaj životinja od granica građevinskog područja ostalih naselja iznosi: za 25 do 50 uvjetnih grla 100 m; za 51 do 100 uvjetnih grla Ug x 2; za 101 do 300 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+200; za 301 do 400 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+250; za 401 do 500 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+300; za više od 500 uvjetnih grla min. 500 m.

u. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom iz podtočke n..

v. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

z. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

aa. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. Na navedenim površinama moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

b. Građevinska (bruto) površina poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

c. Građevinska (brutto) površina prizemlja vinogradarskog podruma s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

d. Građevinska (bruto) površina spremišta alata, oruđa i strojeva može biti do 12 m2, a može se povećati za 3 m² na svaki daljnjih započetih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom.

e. Tlocrtna površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

b. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

c. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja.

d. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma.

e. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

f. Nadstrešnice se grade kao prizemnice. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš, uz uvažavanje specifičnosti krajobraza.

b. Pri oblikovanju spremišta alata potrebno je uvažavati specifičnosti krajobraza.

c. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja.

d. Nadstrešnice se grade od lakog materijala (drvo i sl.) s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade izvan građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max visina ograde je 1,8 m.

b. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

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. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. Pod javnom površinom podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putevi, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu (a za rekreacijske objekte na vodi pristup se može osigurati vodnim putem).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

b. Rekonstrukcija postojećih građevina za smještaj životinja, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva - gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine prema uvjetima iz zakona koji regulira prostorno uređenje istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

b. Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu dozvoljena je gradnja samo jedne obiteljske stambene građevine.

c. Izvan granica građevinskog područja, u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

d. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

e. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 500,0 m, od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

f. Građevinska (bruto) površina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska (bruto) površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

g. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže.

h. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznostiti maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina.

i. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

j. Građevinska (bruto) površina građevine u funkciji seoskog turizma može iznositi do 200 m² pod uvjetom da je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama do 1000 m².

k. Ukoliko je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama veća od 1000 m2, građevinska (bruto) površina zgrade ugostiteljsko-turističke namjene može iznositi do 20% površine pod zatvorenim gospodarskim građevinama.

l. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

m. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

n. Prateći sadržaji iz podtočke g. mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koju se može izgraditi mješaonica stočne hrane je 51 uvjetno grlo, dok je za izgradnju klaonice, hladnjače i sl. minimalni kapacitet 100 uvjetnih grla.

r. Prateći sadržaji za primarnu doradu i preradu (klaonica, hladnjača, mješaonice stočne hrane i sl.) mogu biti isključivo u funkciji osnovne proizvodnje i mogu se graditi pod uvjetom da kapacitet građevine za uzgoj životinja iznosi min. 100 uvjetnih grla.

s. Maksimalni kapacitet prateće građevine za primarnu doradu i preradu mora odgovarati maksimalnom kapacitetu osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: VZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem se mogu graditi poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja je sljedeća: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha; građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha; građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

c. Posjedom iz podtočaka a. i b. smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Grada Belog Manastira.

d. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

e. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

f. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

g. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većima od 1000 m2.

h. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većim od 2 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi (OVZP) mogu se graditi farme i druge građevine navedene u ovom članku. Radi se o izuzetku od članka 1. Odredbi za provedbu Izmjene Plana temeljem upute Ministarstva (KLASA: 350-01/25-01/240, UR:BROJ: 531-06-2-2-26-3 od 16.01.2026.).

b. Postojeće farme za koje su utvrđena izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu se graditi i širiti i izvan utvrđenih građevinskih područja.

c. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

d. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda; građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje; ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje; građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

e. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice; vinogradarski podrumi; spremišta alata, oruđa i strojeva; nadstrešnice; staklenici i plastenici.

f. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja. Udaljenosti propisane ovom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim kompleksima i građevinama. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

b. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu namjenjenom poljoprivredi (OVZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim Odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

c. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja.

d. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: od autoceste 100m; od državne ceste 100m; od županijske ceste 50m; od lokalne ceste 30m.

e. Propisane udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

f. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 25.

g. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla.

h. Minimalne udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

i. Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15 m. Propisane udaljenosti odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

j. Udaljenost pratećih sadržaja, osim infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste mora biti min. 30,0 m.

k. Udaljenosti propisane u podtočkama h., i. i j. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

l. Građevine za smještaj životinja van građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o sanitarnoj zaštiti zone vodocrpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

m. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja mogu se graditi izvan građevinskog područja, ako su kapaciteta preko 25 uvjetnih grla.

n. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

o. Za životinje koje nisu navedene u prethodnoj podtočki koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

p. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode.

r. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

s. Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od građevinskog područja naselja Beli Manastir iznosi 500 m.

t. Minimalna udaljenost građevina za smještaj životinja od granica građevinskog područja ostalih naselja iznosi: za 25 do 50 uvjetnih grla 100 m; za 51 do 100 uvjetnih grla Ug x 2; za 101 do 300 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+200; za 301 do 400 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+250; za 401 do 500 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+300; za više od 500 uvjetnih grla min. 500 m.

u. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom iz podtočke n..

v. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

z. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

aa. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. Na navedenim površinama moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

ab. Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode

ac. Na vrijednom obradivom tlu (VZP) moguće je podizati plastenike i staklenike samo ako kao osnovni resurs koriste isključivo to tlo. Potrebno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine i naselja sadnjom visokog zelenila.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

b. Građevinska (bruto) površina poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

c. Građevinska (brutto) površina prizemlja vinogradarskog podruma s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

d. Građevinska (bruto) površina spremišta alata, oruđa i strojeva može biti do 12 m2, a može se povećati za 3 m² na svaki daljnjih započetih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom.

e. Tlocrtna površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

b. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

c. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja.

d. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma.

e. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

f. Nadstrešnice se grade kao prizemnice. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš, uz uvažavanje specifičnosti krajobraza.

b. Pri oblikovanju spremišta alata potrebno je uvažavati specifičnosti krajobraza.

c. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja.

d. Nadstrešnice se grade od lakog materijala (drvo i sl.) s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade izvan građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max visina ograde je 1,8 m.

b. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

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. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. Pod javnom površinom podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putevi, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu (a za rekreacijske objekte na vodi pristup se može osigurati vodnim putem).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

b. Rekonstrukcija postojećih građevina za smještaj životinja, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva - gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine prema uvjetima iz zakona koji regulira prostorno uređenje istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

b. Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu dozvoljena je gradnja samo jedne obiteljske stambene građevine.

c. Izvan granica građevinskog područja, u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

d. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

e. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 500,0 m, od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

f. Građevinska (bruto) površina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska (bruto) površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

g. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže.

h. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznostiti maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina.

i. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

j. Građevinska (bruto) površina građevine u funkciji seoskog turizma može iznositi do 200 m² pod uvjetom da je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama do 1000 m².

k. Ukoliko je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama veća od 1000 m2, građevinska (bruto) površina zgrade ugostiteljsko-turističke namjene može iznositi do 20% površine pod zatvorenim gospodarskim građevinama.

l. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

m. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

n. Prateći sadržaji iz podtočke g. mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koju se može izgraditi mješaonica stočne hrane je 51 uvjetno grlo, dok je za izgradnju klaonice, hladnjače i sl. minimalni kapacitet 100 uvjetnih grla.

r. Prateći sadržaji za primarnu doradu i preradu (klaonica, hladnjača, mješaonice stočne hrane i sl.) mogu biti isključivo u funkciji osnovne proizvodnje i mogu se graditi pod uvjetom da kapacitet građevine za uzgoj životinja iznosi min. 100 uvjetnih grla.

s. Maksimalni kapacitet prateće građevine za primarnu doradu i preradu mora odgovarati maksimalnom kapacitetu osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: OZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem se mogu graditi poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja je sljedeća: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha; građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha; građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

c. Posjedom iz podtočaka a. i b. smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički

povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Grada Belog Manastira.

d. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

e. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

f. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

g. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većima od 1000 m2.

h. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većim od 2 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

b. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda; građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje; ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje; građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

c. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice; vinogradarski podrumi; spremišta alata, oruđa i strojeva; nadstrešnice; staklenici i plastenici.

d. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja. Udaljenosti propisane ovom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim kompleksima i građevinama. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

b. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu namjenjenom poljoprivredi (OVZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim Odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

c. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja.

d. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: od autoceste 100m; od državne ceste 100m; od županijske ceste 50m; od lokalne ceste 30m.

e. Propisane udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

f. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 25.

g. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla.

h. Minimalne udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

i. Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15 m. Propisane udaljenosti odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

j. Udaljenost pratećih sadržaja, osim infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste mora biti min. 30,0 m.

k. Udaljenosti propisane u podtočkama h., i. i j. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

l. Građevine za smještaj životinja van građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o sanitarnoj zaštiti zone vodocrpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

m. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja mogu se graditi izvan građevinskog područja, ako su kapaciteta preko 25 uvjetnih grla.

n. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

o. Za životinje koje nisu navedene u prethodnoj podtočki koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

p. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode.

r. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

s. Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od građevinskog područja naselja Beli Manastir iznosi 500 m.

t. Minimalna udaljenost građevina za smještaj životinja od granica građevinskog područja ostalih naselja iznosi: za 25 do 50 uvjetnih grla 100 m; za 51 do 100 uvjetnih grla Ug x 2; za 101 do 300 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+200; za 301 do 400 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+250; za 401 do 500 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+300; za više od 500 uvjetnih grla min. 500 m.

u. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom iz podtočke n..

v. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

z. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

aa. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. Na navedenim površinama moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

ab. Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

b. Građevinska (bruto) površina poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

c. Građevinska (brutto) površina prizemlja vinogradarskog podruma s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

d. Građevinska (bruto) površina spremišta alata, oruđa i strojeva može biti do 12 m2, a može se povećati za 3 m² na svaki daljnjih započetih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom.

e. Tlocrtna površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

b. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

c. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja.

d. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma.

e. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

f. Nadstrešnice se grade kao prizemnice. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš, uz uvažavanje specifičnosti krajobraza.

b. Pri oblikovanju spremišta alata potrebno je uvažavati specifičnosti krajobraza.

c. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja.

d. Nadstrešnice se grade od lakog materijala (drvo i sl.) s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade izvan građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max visina ograde je 1,8 m.

b. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

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. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. Pod javnom površinom podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putevi, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu (a za rekreacijske objekte na vodi pristup se može osigurati vodnim putem).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

b. Rekonstrukcija postojećih građevina za smještaj životinja, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva - gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine prema uvjetima iz zakona koji regulira prostorno uređenje istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

b. Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu dozvoljena je gradnja samo jedne obiteljske stambene građevine.

c. Izvan granica građevinskog područja, u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

d. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

e. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 500,0 m, od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

f. Građevinska (bruto) površina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska (bruto) površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

g. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže.

h. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznostiti maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina.

i. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

j. Građevinska (bruto) površina građevine u funkciji seoskog turizma može iznositi do 200 m² pod uvjetom da je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama do 1000 m².

k. Ukoliko je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama veća od 1000 m2, građevinska (bruto) površina zgrade ugostiteljsko-turističke namjene može iznositi do 20% površine pod zatvorenim gospodarskim građevinama.

l. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

m. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

n. Prateći sadržaji iz podtočke g. mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koju se može izgraditi mješaonica stočne hrane je 51 uvjetno grlo, dok je za izgradnju klaonice, hladnjače i sl. minimalni kapacitet 100 uvjetnih grla.

r. Prateći sadržaji za primarnu doradu i preradu (klaonica, hladnjača, mješaonice stočne hrane i sl.) mogu biti isključivo u funkciji osnovne proizvodnje i mogu se graditi pod uvjetom da kapacitet građevine za uzgoj životinja iznosi min. 100 uvjetnih grla.

s. Maksimalni kapacitet prateće građevine za primarnu doradu i preradu mora odgovarati maksimalnom kapacitetu osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PŠ

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem se mogu graditi poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja je sljedeća: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha; građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha; građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha; građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

c. Posjedom iz podtočaka a. i b. smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Grada Belog Manastira.

d. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

e. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

f. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

g. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većima od 1000 m2.

h. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, većim od 2 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i

pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

b. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda; građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje; ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje; građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

c. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice; vinogradarski podrumi; spremišta alata, oruđa i strojeva; nadstrešnice; staklenici i plastenici.

d. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja. Udaljenosti propisane ovom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim kompleksima i građevinama. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

b. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu namjenjenom poljoprivredi (OVZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim Odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

c. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 200,0 m od građevinskog područja.

d. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: od autoceste 100m; od državne ceste 100m; od županijske ceste 50m; od lokalne ceste 30m.

e. Propisane udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

f. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 25.

g. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla.

h. Minimalne udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

i. Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15 m. Propisane udaljenosti odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

j. Udaljenost pratećih sadržaja, osim infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste mora biti min. 30,0 m.

k. Udaljenosti propisane u podtočkama h., i. i j. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

l. Građevine za smještaj životinja van građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o sanitarnoj zaštiti zone vodocrpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

m. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja mogu se graditi izvan građevinskog područja, ako su kapaciteta preko 25 uvjetnih grla.

n. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje

preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

o. Za životinje koje nisu navedene u prethodnoj podtočki koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

p. Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode.

r. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

s. Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od građevinskog područja naselja Beli Manastir iznosi 500 m.

t. Minimalna udaljenost građevina za smještaj životinja od granica građevinskog područja ostalih naselja iznosi: za 25 do 50 uvjetnih grla 100 m; za 51 do 100 uvjetnih grla Ug x 2; za 101 do 300 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+200; za 301 do 400 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+250; za 401 do 500 uvjetnih grla 0,5(Ug-100)+300; za više od 500 uvjetnih grla min. 500 m.

u. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom iz podtočke n..

v. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

z. Udaljenosti propisane u podtočkama s. i t. ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

aa. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. Na navedenim površinama moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

ab. Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

b. Građevinska (bruto) površina poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

c. Građevinska (brutto) površina prizemlja vinogradarskog podruma s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

d. Građevinska (bruto) površina spremišta alata, oruđa i strojeva može biti do 12 m2, a može se povećati za 3 m² na svaki daljnjih započetih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom.

e. Tlocrtna površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

b. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

c. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja.

d. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma.

e. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

f. Nadstrešnice se grade kao prizemnice. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš, uz uvažavanje specifičnosti krajobraza.

b. Pri oblikovanju spremišta alata potrebno je uvažavati specifičnosti krajobraza.

c. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja.

d. Nadstrešnice se grade od lakog materijala (drvo i sl.) s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade izvan građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max visina ograde je 1,8 m.

b. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

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. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. Pod javnom površinom podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putevi, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu (a za rekreacijske objekte na vodi pristup se može osigurati vodnim putem).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

b. Rekonstrukcija postojećih građevina za smještaj životinja, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva - gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine prema uvjetima iz zakona koji regulira prostorno uređenje istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

b. Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu dozvoljena je gradnja samo jedne obiteljske stambene građevine.

c. Izvan granica građevinskog područja, u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

d. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

e. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 500,0 m, od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

f. Građevinska (bruto) površina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska (bruto) površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

g. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže.

h. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznostiti maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina.

i. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

j. Građevinska (bruto) površina građevine u funkciji seoskog turizma može iznositi do 200 m² pod uvjetom da je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama do 1000 m².

k. Ukoliko je površina zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama veća od 1000 m2, građevinska (bruto) površina zgrade ugostiteljsko-turističke namjene može iznositi do 20% površine pod zatvorenim gospodarskim građevinama.

l. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

m. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

n. Prateći sadržaji iz podtočke g. mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koju se može izgraditi mješaonica stočne hrane je 51 uvjetno grlo, dok je za izgradnju klaonice, hladnjače i sl. minimalni kapacitet 100

uvjetnih grla.

r. Prateći sadržaji za primarnu doradu i preradu (klaonica, hladnjača, mješaonice stočne hrane i sl.) mogu biti isključivo u funkciji osnovne proizvodnje i mogu se graditi pod uvjetom da kapacitet građevine za uzgoj životinja iznosi min. 100 uvjetnih grla.

s. Maksimalni kapacitet prateće građevine za primarnu doradu i preradu mora odgovarati maksimalnom kapacitetu osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Prikazani na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Unutar zemljišta namjenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane te spomenici i spomen-obilježja.

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: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Prikazani na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na površinama unutarnjih voda-površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

    a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

    a. Nije primjenjivo.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Prikazani na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Na površinama infrastrukture – cestovni promet (IS1) dozvoljena je gradnja i uređenje: cesta lokalnog značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih

zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, i sl.).

b. Unutar površina infrastrukture – cestovni promet (IS1) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Prikazani na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje željezničkih građevina lokalnog značaja s pripadajućom infrastrukturom. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 20.

(1) Za područje obuhvata Plana izrađeni su sljedeći prostorni planovi:

1. Urbanistički plan uređenja grada Belog Manastira,
2. Urbanistički plan uređenja Šećerana,
3. Provedbeni urbanistički plan Brdo IV - planira se stavljanje izvan snage Plana,
4. Detaljni plan uređenja Javnog groblja Beli Manastir

(2) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade sljedećih urbanističkih planova uređenja:

1. naselja Šumarina –sjever,
2. dijela naselja Šumarina (UPU 2-1 i UPU 2-2),
3. naselja Branjin Vrh - zapad (UPU 3-1, UPU 3-2 i UPU 3-3),
4. naselja Branjin Vrh - jug.

(3) U užem području centra Belog Manastira potrebno je dati prednost pješačkom i biciklističkom prometu.

(4) U građevinskom području Belog Manastira nije dozvoljen uzgoj životinja, a u ostalim naseljima uzgoj je dozvoljen i poljoprivredne građevine mogu se graditi u sljedećim područjima naselja:

- na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine,

- na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

(5) Od naselja do groblja koje pripada tom naselju potrebno je izgraditi pješačku stazu izvan kolnika. Pješačka staza se mora povezati na sustav pješačkih prometnica u naselju.

(6) Do izrade prostornih planova iz stavka (2), način korištenja zemljišta i uvjeti gradnje za neizgrađeni dio građevinskog područja utvrđivat će se sukladno pravilu provedbe S5-a.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 21.

(1) Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Ribnjaci

Članak 22.

(1) Ribnjakom se smatraju bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture.

(2) Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskog područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik i neplodno tlo, u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka te ostalom poljoprivrednom tlu (PŠ) i ostalom obradivom tlu (OZP). Iznimno, ribnjak se može graditi i na vrijednom obradivom tlu (VZP), ako se nalazi u sklopu poljoprivrednog gospodarstva

(3) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi, koji se gradi izvan građevinskog područja, je 3ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5ha. Iznimno, ribnjaci koji se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva mogu biti manje površine.

(4) Udaljenost ribnjaka od susjednih katastarskih čestica mora biti min. 5m.

(5) Izgradnja ribnjaka ne smije štetno utjecati na vodni režim susjednog obradivog zemljišta.

(6) Uz ribnjake je moguće graditi građevine za potrebe uzgoja ribe, građevinske (bruto) površine max. 12m² na 1ha vodne površine ribnjaka i max. etažne visine P.

(7) Građevinama za potrebe uzgoja ribe smatraju se: spremišta hrane, alata i opreme, prostorije za boravak radnika, garaže i sl. Ove građevine moraju biti udaljene min. 3m od svih međa katastarske čestice i 5m od ruba ribnjaka i za njihovu gradnju ne primjenjuju se odredbe o minimalnoj komunalnoj opremljenosti.

1.4.2. Tavan

Članak 23.

(1) Tavanom se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nije namjenjen boravku ljudi i/ili smještaju stvari, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže max. 0,5 m te do kojega nije projektiran odnosno izveden siguran pristup.

(2) Tavan može imati otvore na zabatnom zidu ili u kosini krova, ali samo u svrhu ventiliranja i minimalnog osvjetljenja.

(3) Površina pojedinačnih otvora ne smije biti veća od 1 m², s tim da površina svih otvora ne smije biti veća od 3 m²/100 m² površine tavana.

(4) Na tavanu se ne smiju izvoditi balkoni i lođe. Pristup do tavana može biti ljestvama, penjalicama i sl.

(5) Ovako izveden tavan ne smatra se etažom.

1.4.3. Uvjeti smještaja javnih i društvenih djelatnosti

Članak 24.

(1) U ovome Planu društvenim djelatnostima se smatraju sljedeće djelatnosti:

- uprava,

- socijalna zaštita,
- zdravstvo,
- predškolski odgoj,
- obrazovanje,
- kultura,
- vjerske aktivnosti,
- udruge i sl.

(2) Planirana mreža javnih i društvenih djelatnosti sadrži osnovne sadržaje koji prema PPŽ-u moraju biti zastupljeni u središnjim naseljima, a moguće ju je proširivati bez ograničenja.

- Beli Manastir: Uprava, sudstvo - ispostave organa državne uprave, županijska izvršna tijela, gradska izvršna tijela; Školstvo - srednje škole, osnovne škole, učenički dom; Kultura - kinematograf, muzeji, radio, knjižnice; Zdravstvo - opća bolnica, dom zdravlja, ljekarne, veterinarska ambulanta; Socijalna skrb - centar za socijalnu skrb, dječji vrtići i jaslice, dom za djecu.
- Branjin Vrh: Uprava, sudstvo - mjesni odbor; Školstvo - osnovna škola; Kultura - dom kulture; Zdravstvo - zdravstvena stanica, ljekarna, veterinarska ambulanta.

(3) Za vjerske građevine, udruge i sl. prostor će se osigurati sukladno potrebama.

1.4.4. Uvjeti uređenja naselja

Članak 25.

(1) U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

(2) Uz obje strane ulica u naseljima, osobito glavnih, gdje god je to moguće treba podizati tradicijske bjelogorične drvorede. (a postojeće crnogorične postupno uklanjati i zamjenjivati bjelogoričnim).

(3) Postojeće površine parkova ne smiju se smanjivati, a u njima se dozvoljava gradnja isključivo građevina prometa i infrastrukture te spomen obilježja, fontana i druge urbane opreme.

1.4.5. Ostale građevine izvan granica građevinskog područja

Članak 26.

(1) Izvan granica građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, mogu se graditi manje vjerske građevine kao križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja, najveće tlocrtne površine do 30,0 m².

1.4.6. Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora u građevinskom području naselja

Članak 27.

(1) Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu javne površine.

(2) 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.

(3) Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

(4) Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili na građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

1.4.7. Parkirališna i garažna mjesta

Članak 28.

(1) U svim naseljima Grada mora se uz sve stambene građevine, građevine javne i društvene te gospodarske namjene, izgraditi minimalni 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 m² bruto izgrađene površine; 1 parkirališno mjesto,
- robne kuće, trgovački centri: 60 m² bruto izgrađene površine; 1 parkirališno mjesto,
- tržnice na malo: 25 m² bruto izgrađene površine; 1 parkirališno mjesto,
- poslovne zgrade, uredi, agencije; 100 m² bruto izgrađene površine 2 parkirališna mjesta; < 50 m² bruto izgrađene površine 1 parkirališno mjesto,
- industrija i skladišta: 100 m² bruto izgrađene površine; 1 parkirališno mjesto,
- servisi i obrt: 100 m² bruto izgrađene površine; 2 parkirališna mjesta,
- ugostiteljstvo: 15 m² bruto izgrađene površine; 1 parkirališno mjesto,
- osnovne škole i vrtići: 1 učionica/grupa; 2 parkirališna mjesta,
- zdravstvene građevine: 40 m² bruto izgrađene površine; 2 parkirališna mjesta,
- vjerske građevine: 40 m² bruto izgrađene površine; 1 parkirališno mjesto,
- građevine mješovite namjene: ukupan zbroj parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine.

(2) Broj parkirališta za športsko-rekreacijske građevine utvrđuje se prema posebnom propisu.

(3) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine, ili grupe građevina s različitim sadržajima, može se predvidjeti isto parkiralište za različite svrhe i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

(4) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(5) Sukladno namjeni građevine izgradnja parkirališta se mora riješiti na sljedeći način:

- obiteljske stambene građevine (na vlastitoj građevnoj čestici, u uličnom koridoru i u širini regulacijske linije građevne čestice),
- višestambene građevine (na vlastitoj građevnoj čestici, u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice i na parkiralištu udaljenom max. 100,0 m od građevine),
- poslovne građevine/trgovačke i ugostiteljske i poslovne zgrade, uredi, agencije, servisi i obrt (na vlastitoj građevnoj čestici i u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice),
- robne kuće i trgovački centri (na vlastitoj građevnoj čestici),
- proizvodne građevine i skladišta (na vlastitoj građevnoj čestici i u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice),
- javne i društvene, športsko-rekreacijske i vjerske građevine (na vlastitoj građevnoj čestici, u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice i na parkiralištu udaljenom max. 200,0 m od građevine),
- građevine mješovite namjene (sukladno načinu rješavanja izgradnje parkirališta za osnovnu namjenu).

(6) Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(7) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

(8) Pod pojmom "ulični koridor u širini regulacijske linije" podrazumijeva se neizgrađeni prostor između regulacijske linije i kolnika na onoj strani ulice na kojoj se nalazi građevna čestica, pod uvjetom da se u tom prostoru osigura pješački prolaz širine kao u ostalom dijelu ulice, a najmanje 1,20 m.

(9) Pod pojmom "parkiralište" podrazumijeva se vlastito ili javno parkiralište ili garaža koji su planirani ili su izgrađeni za potrebe nove građevine ili prenamjenu postojeće.

(10) Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Grad.

(11) Način rješavanja izgradnje parkirališta utvrđen u ovom članku obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu.

1.4.8. Obnovljivi izvori energije (OIE)

Članak 29.

(1) Na prostoru Grada Belog Manastira 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) Građevine i postrojenja za proizvodnju električne/toplinske energije koja koriste obnovljive izvore energije, mogu se planirati ako su osigurani uvjeti za priključenje na energetsku mrežu u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela

(8) Sunčane elektrane mogu se graditi:

- u građevinskim područjima naselja
- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene
- na poljoprivrednim površinama koje su Zakonom definirane u kategoriju „ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi",
- izvan građevinskih područja:
  1. u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje za vlastite potrebe
  2. na ostalim površinama u skladu sa Zakonom.

(9) Agrosunčane elektrane mogu se graditi izvan građevinskih područja u skladu sa Zakonom.

(10) Vjetroelektrane se mogu graditi izvan građevinskih područja u skladu sa stavkom 17. ovog članka.

(11) Hidroelektrane bez hidroloških zahvata mogu se graditi na svim vodotocima.

(12) Bioelektrane se mogu graditi:

- u građevinskim područjima naselja na površinama na kojima je određena proizvodna namjena i namjena infrastrukturnih sustava, osim za linijske infrastrukturne sustave
- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene

- izvan građevinskih područja u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje.

(13) Geotermalne elektrane mogu se graditi na površinama eksploatacijskih polja geotermalne vode u energetske svrhe u skladu s posebnim propisima.

(14) Geotermalne bušotine s pripadajućim postrojenjima za vlastite potrebe mogu se graditi u skladu sa Zakonom.

(15) Osim geotermalnih elektrana i geotermalnih bušotina za vlastite potrebe iz prethodnih stavaka, geotermalne vode u energetske svrhe mogu se koristiti na cjelokupnom prostoru Grada.

(16) Pri planiranju lokacija za korištenje sunčeve energije treba prvenstveno poticati postavljanje sunčanih elektrana na postojeće građevine te iznad parkirališnih površina. Za lokacije koje se planiraju na poljoprivrednom zemljištu prednost treba dati agrosunčanim elektranama.

(17) Smještaj lokacija za korištenje obnovljivih izvora energije planirati na način da se izbjegne značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže:

- gdje je moguće, planirati lokacije izvan područja ekološke mreže;
- pri odabiru lokacija izbjegavati područja rasprostranjenosti prirodnih staništa (šumskih, travnjačkih, močvarnih i vodenih) te ciljnih vrsta faune;
- za sunčane elektrane naročito treba izbjegavati područja rasprostranjenosti ciljnih vrsta ptica;
- za vjetroelektrane treba izbjegavati područja rasprostranjenosti ciljnih vrsta šišmiša i ptica, preporuča se vjetroelektrane udaljiti minimalno 5 km od područja ekološke mreže značajnih za očuvanje ciljnih vrsta šišmiša i ptica

(18) Unutar građevinskih područja naselja na područjima proizvodne namjene definiranim ovim planom ili planom užeg područja omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste energiju sunca, bioplin i geotermalnu energiju. Ukoliko se radi o postrojenjima koja koriste bioplin i geotermalnu energiju udaljenost postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih površina građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice.

(19) Unutar građevinskih područja naselja na područjima poslovne namjene definiranim ovim planom ili planom užeg područja omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste energiju sunca.

(20) Na ostalim područjima unutar granica građevinskih područja naselja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurse koriste obnovljive izvore energije sunca (sunčani kolektori) mogu se kao prateća djelatnost graditi na građevnim česticama neovisno o namjeni (osim prometnih i javnih zelenih površina (ne odnosi se na urbanu opremu i sl.) sukladno posebnim propisima.

(21) 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.

(22) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene moguća je gradnja svih vrsta postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste energiju sunca, bioplin i geotermalnu energiju.

1.4.9. Eksploatacija mineralnih sirovina

Članak 30.

(1) Površina planirana za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) ugljikovodika i geotermalnih voda obuhvaća cjelokupno područje Grada.

(2) Istraživanje i iskorištavanje (eksploatacija) ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe regulirana je neposrednom provedbom PPOBŽ

(3) Istraživanje i iskorištavanje (eksploatacija) geotermalnih voda koje se ne koriste u energetske svrhe provodi se u skladu s posebnim propisima

(4) Istražni prostori i eksploatacijska polja mineralnih sirovina ne mogu se osnivati u:

- građevinskim područjima naselja,

- područjima prirode zaštićenim prema posebnom propisu, osim ako su takve aktivnosti dopuštene aktom o zaštiti,
- na osobito vrijednom zemljištu namjenjenom poljoprivredi i vrijednom zemljištu namjenjenom poljoprivredi

(5) Nova eksploatacijska polja mineralnih sirovina moguće je formirati u okviru istražnih prostora temeljem projekata po posebnom propisu.

1.4.10. Gospodarenje otpadom

Članak 31.

(1) Područje Grada Belog Manastira u cijelosti mora biti pokriveno organiziranim uklanjanjem svih vrsta otpada (komunalni, neopasni proizvodni, opasni otpad te posebne vrste otpada.

(2) Komunalni otpad se prikuplja na propisani način i predaje ovlaštenom koncesionaru na daljnje raspolaganje.

(3) Neopasni proizvodni otpad se mora skladištiti na parceli proizvođača otpada na zakonom propisani način, do trenutka predaje ovlaštenom sakupljaču te vrste otpada ili do trenutka odvoza na legalno odlagalište (ili preradu) te vrste otpada.

(4) Opasni otpad i posebne kategorije otpada se moraju privremeno skladištiti na zakonom propisani način, te predati na daljnje gospodarenje ovlaštenom sakupljaču opasnog otpada ili posebnih kategorija otpada.

(5) Unutar građevinskog područja naselja Beli Manastir se nalazi odlagalište neopasnog otpada u sanaciji (kč.br. 3058/1 k.o. Beli Manastir).

(6) Odlagalište je aktivno dok ne profunkcionira regionalni centar za gospodarenje otpadom u Općini Antunovac.

(7) Na lokaciji gradskog odlagališta otpada Beli Manastir (kč.br. 3058/1 k.o. Beli Manastir) je planiran smještaj niza građevina koje su u sustavu gospodarenja otpadom. U konačnici ono obuhvaća:

- reciklažno dvorište,
- reciklažno dvorište građevinskog otpada,
- sortirnicu,
- kompostanu,
- odlagalište neopasnog otpada u sanaciji

(8) Od građevina navedenih u prethodnom stavku ovog članka realizirane su građevine reciklažnog dvorišta, reciklažnog dvorišta građevinskog otpada, sortirnica i odlagalište neopasnog otpada u sanaciji. Planirana je realizacija kompostane.

(9) Kompostana je postrojenje za biološku obradu odvojenog prikupljenog biootpada. Planirano je formiranje platoa za jednostavno kompostiranje u dugačkim krpama i zatvoreni dio za obradu biorazgradivnog otpada iz kuhanje i kantina.

(10) Pretovarna stanica je objekt za prihvat i privremeno odlaganje nesortiranog komunalnog otpada s gravitirajućeg područja te pretovara iz vozila za sakupljanje u specijalne poluprikolice ili slična vozila radi odvoza na konačnu obradu i trajno odlaganje u okviru Centra za gospodarenje otpadom "Orlovnjak".

(11) U naseljima je moguće i postavljanje eko-otoka (grupa od 3 ili više posuda za prikupljanje stakla, plastike, papira i sl.). Eko-otoci se postavljaju isključivo na površinama javne namjene, pri čemu treba izbjeći postavljanje na način da se ometa preglednost vozilima prilikom priključenja na prometne tokove.

(12) Pretovarna stanica je planirana na kč.br. 3058/2.

(13) Minimalna površina građevne čestice za pretovarnu stanicu iznosi 1.500 m². Unutar planirane građevne čestice planira se gradnja objekta pretovarne stanice, prometno-manipulativne površine, prilazne rampe pretovarne stanice, kolne vage, objekta za zaposlene, parkirališta za zaposlene, parkirališta za kamione, zelenih površine te ograde.

(14) Pristup pretovarnoj stanici kao i prometno-manipulativne površine moraju biti izvedene vodonepropusno (završni sloj asfalt ili beton) minimalne širine 5,0 m.

(15) Unutar vlastite građevne čestice potrebno je rješavanje parkirališta za zaposlenike kao i parkirališta za kamione.

(16) Najveći koeficijent izgrađenosti čestice iznosi 0,6, a koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,8.

(17) Maksimalna visina iznosi 15,0 m (pretovarna stanica) a maksimalna etažna visina građevina podrum i dvije nadzemne etaže.

(18) Oborinske vode se prikupljaju i pročišćuju unutar vlastite građevne čestice. Pročišćavanje obuhvaća taložnik/separator ulja i masti.

(19) Planirana građevina pretovarne stanice priključiti će se na javne sustave za opskrbu električnom energijom, vodom, elektroničkih komunikacija, odvodnje i sl.

(20) Gradnja ostalih građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja moguća je unutar površina koje su ovim Planom definirane za proizvodnu namjenu I1.

1.4.11. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 32.

(1) Na području Grada utvrđene su sljedeća oštećena ili ugrožena područja:

- vodotoci III, IV kategorije,
- divlja odlagališta otpada,
- područje pojačane erozije tla.

(2) Za sanaciju oštećenih ili ugroženih područja potrebno je provesti sljedeće mjere:

- izgraditi uređaje za predtretman industrije te uređaj za čišćenje otpadnih voda u Belom Manastiru.

(3) Za sprječavanje erozije tla i sanaciju područja pojačane erozije potrebno je poduzeti sljedeće mjere:

- načiniti katastar i utvrditi granice područja djelovanja erozijskih procesa i bujica,
- utvrditi područja zabrane sječe i čišćenja šuma,
- vršiti pošumljavanje s autohtonim vrstama i grmolikim raslinstvom, uz istovremeno terasiranje gdje god je to moguće,
- poljoprivredne površine obrađivati konturno, paralelno sa slojnicama, a ratarske kulture zamjenjivati višegodišnjim kulturama,
- vinograde saditi u redovima paralelnim sa slojnicama,
- površine zatravnjivati uz odvodnjavanje i konzervaciju vlage.

(4) Potrebno je izraditi Program mjerenja kakvoće zraka i uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka, sukladno posebnom propisu.

(5) Za područje Grada potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu.

(6) 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.).

(7) Građevine i područja za koja je obvezna izrada studije o utjecaju na okoliš definirana su posebnim propisom.

(8) Ostale mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to:

1. Zaštita tla
   a. provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina", odnosno gradnjom unutar utvrđenih građevinskih područja,

b. gradnjom van građevinskih područja i načinom vođenja infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke,

c. zbrinjavanjem otpada na način utvrđen u članku 270.-277. ove Odluke,

d. smanjivanjem uporabe pesticida, umjetnog gnojiva te ostalih preparata na primjerenu razinu.

2. Zaštita voda

a. mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim odredbama ove Odluke,

b. smanjivanjem uporabe pesticida, umjetnog gnojiva i ostalih preparata, a u zonama sanitarne zaštite i njihovim potpunim ukidanjem, ako je to utvrđeno Odlukom o zaštiti izvorišta.

3. Zaštita zraka i zaštita od buke

a. uvjetima gradnje u građevinskom području naselja, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarske namjene, te uvjetima gradnje poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno odredbama ove Odluke,

b. gradnjom obilaznice kojom će se smanjiti tranzitni promet u Belom Manastiru.

4. Zaštita šuma

a. provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskom prikazu br. 1.1. "Namjena prostora",

b. gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno odredbama ove Odluke.

5. Zaštita životinja

a. planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograde, prolazi za životinje) i dalekovoda (zaštita ptica) na dionicama na kojima se takva potreba utvrdi u Studiji o utjecaju na okoliš.

1.4.12. Mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća

Članak 33.

(1) Za naselja utvrđuje se sljedeći stupanj ugroženosti, sukladno posebnom propisu:

- Beli Manastir-grad 2. stupnja ugroženosti,

- ostala naselja-nisu kategorizirana u smislu ugroženosti.

(2) Zaštita stanovništva u naseljima na području Grada rješava se na sljedeći način:

- u Gradu Belom Manastiru gradnjom skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa, skloništa za zaštitu od radijacije i gradnjom zaklona,

(3) Iznimno, skloništa i zakloni se ne grade u slučajevima utvrđenim posebnim propisom.

(4) Zone u kojima se grade skloništa utvrdit će Grad.

(5) U ostalim dijelovima Belog Manastira grade se zakloni.

(6) Potreba gradnje skloništa i zaklona u ostalim građevinskim područjima kao i izvan građevinskih područja utvrdit će se zavisno o procjeni ugroženosti i stupnju ugroženosti.

(7) Procjenu ugroženosti i stupanj ugroženosti utvrđuje Grad.

(8) Skloništa se grade sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom

(9) Pri određivanju lokacije, dimenzioniranju i projektiranju skloništa potrebno je pridržavati se sljedećih preporuka:

- skloništa dopunske zaštite treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom, sukladno interesima investitora,

- lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrade.

(10) Zaklonom se smatra djelomično zatvoren prostor koji je izgrađen ili prilagođen tako da svojim funkcionalnim rješenjem, konstrukcijom i oblikom daje ograničenu zaštitu od ratnih djelovanja.

(11) Zaklon se može graditi kao samostalni zaklon izvan građevina (rovovi i jame) i u građevinama, u prikladnim prostorijama.

(12) Zakloni izvan građevina moraju se izgraditi izvan dometa ruševina susjednih građevina. Položaj zaklona izvan građevina treba odrediti na slobodnim površinama, izvan trasa podzemnih instalacija.

Članak 34.

(1) Na području Grada je utvrđen VII° MCS.

(2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

(3) Položaj, projektiranje i gradnja svih građevina moraju se uskladiti s posebnim propisima o zaštiti od požara i eksplozije.

(4) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina, kao i gašenja požara na građevinama, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. Vatrogasni pristup mora se osigurati s površine javne namjene ili preko vlastite građevne čestice.

(5) Iznimno, vatrogasni pristup se može osigurati i preko susjednih parcela uz uknjižbu prava služnosti prolaza.

(6) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti hidrantska mreža.

1.4.13. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 35.

(1) Grad Beli Manastir se nalazi u pograničnom području u kojem treba poticati gospodarski razvoj te unapređivati društveni standard i infrastrukturnu opremljenost, s ciljem revitalizacije naselja i gospodarstva. U ovom području nužna je primjena poticajnih ekonomskih mjera razvoja.

(2) Grad Beli Manastir nalazi se i u području posebne državne skrbi, za koje poticajne mjere razvoja donosi Država, s ciljem obnove i razvoja ratom uništenih gradova i naselja, gospodarstva i infrastrukture.

(3) Područjem Grada Belog Manastira prolazi trasa koridora autoceste Vc u kojem treba uskladiti trasu s mogućnostima i ograničenjima u prostoru, te usmjeriti razvoj prostora u cilju iskorištenja razvojnog potencijala ovoga koridora europskog značaja i važećim planovima.

1.4.14. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 36.

(1) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovome Planu, mogu se rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.

(2) Pod rekonstrukcijom u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijevaju se:

- sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine, u postojećim gabaritima,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC i kupaonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. građevinske (bruto) površine 10,0 m²,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica i garderoba s pretprostorom) uz postojeću građevinu druge namjene (koja služi za rad i boravak ljudi i koja nema sanitarne prostorije), do max.10,0 m² građevinske (bruto) površine za građevine do 100,0 m² i do 5% ukupne građevinske (bruto) površine za veće građevine,

- preinake unutrašnjeg prostora, bez povećanja gabarita građevine,

- izmjene ravnih krovova u kose bez mogućnosti nadogradnje nadozida, isključivo radi sanacije ravnog krova, uz mogućnost korištenja potkrovlja sukladno osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim Planom,

- adaptacija postojećeg tavanskog prostora u korisni prostor, u postojećim gabaritima, za namjene sukladne osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim Planom,

- 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) Planom užeg područja mogu se ove smjernice propisati i drugačije.

(4) Građevinama ili dijelu postojećih legalno izgrađenih građevina može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj ovim Planom.

1.4.15. Postupanje s građevinama izgrađenim suprotno uvjetima utvrđenim u planu

Članak 37.

(1) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u ovom Planu mogu se rekonstruirati, te dograđivati i nadograđivati sukladno drugim odredbama ove Odluke.

(2) Prilikom rekonstrukcije, radovi na građevini iz prethodnog stavka moraju biti usklađeni s uvjetima gradnje utvrđenim u ovom Planu, 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) Postojećim legalno izgrađenim građevinama može se mijenjati namjena sukladno odredbama ove Odluke.

1.4.16. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Članak 38.

(1) Trase novih prometnih i infrastrukturnih građevina prikazane su u kartografskim prikazima infrastrukturnih sustava te u kartografskim prikazima građevinskih područja, a osnovni uvjeti utvrđivanja koridora i površina definirani su sukladno Odredbama ove Odluke.

(2) Iznimno, širine planskih infrastrukturnih koridora iz prethodnog stavka ovog članka mogu biti i manje ukoliko su utvrđene na kartografskim prikazima.

(3) Prilikom gradnje novih infrastrukturnih vodova nižih razina, koji nisu prikazani na kartografskim prikazima ovoga Plana, potrebno je težiti njihovom objedinjavanju u infrastrukturne koridore.

(4) Vodovi infrastrukture u pravilu se polažu u površine javne namjene. Iznimno, mogu se polagati i na ostalim površinama uz osigurani pristup.

(5) Ostale površine iz prethodnog stavka su:

- u građevinskim područjima – neizgrađene površine između regulacijske linije i građevnog pravca,

- Izvan građevinskog područja – neizgrađene površine.

(6) Postojeće prometne i infrastrukturne građevine, koje se u ovome Pplanu uklanjaju ili zamjenjuju novima, mogu se održavati i rekonstruirati na postojećoj trasi do izgradnje nove mreže.

(7) Prostor za postojeće prometne i infrastrukturne građevine utvrđen je stvarnom parcelom i prostorom primjene posebnih uvjeta prema posebnim propisima. Sve postojeće građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine u širini koridora definiranog prema posebnim propisima.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 39.

(1) Prometne i ostale infrastrukturne građevine izvan građevinskog područja grade se sukladno odredbama, izuzev onih odredbi koje se odnose isključivo na gradnju u građevinskom području.

(2) Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi stajališta, benzinske postaje i druge građevine u funkciji prometa.

(3) Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu dubine max. 150,0 m od osi postojeće javne ceste, sukladno posebnom propisu.

(4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5.

(5) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i sl.).

(6) Kod postojećih cesta dodatni sadržaji koji se mogu graditi na građevnoj čestici benzinske postaje su ugostiteljski, trgovački i servisni, a koeficijent izgrađenosti građevne čestice tim sadržajima ne može biti veći od 0,25.

(7) Ugostiteljski sadržaj za smještaj iz prethodnog stavka može biti isključivo tipa motel.

(8) Uz nove ceste mogu se graditi svi sadržaji predviđeni projektom ceste.

(9) Kategorija prometnica utvrđena je na temelju Odluke nadležnog Ministarstva.

(10) Kategorija svih prometnica na području Grada može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog Ministarstva bez promjene ovoga Plana. Od dana stupanja na snagu te Odluke, na tu prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni odredbama ove Odluke, sukladno novoj kategoriji prometnice.

(11) Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl.

(12) Svi ulični koridori u građevinskom području na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav.

(13) Za nove ulične koridore u građevinskim područjima naselja potrebno je osigurati širinu:

- 25,0 m za ulični koridor kojim prolazi državna cesta,
- 20,0 m za ulični koridor kojim prolazi županijska cesta,
- 18,0 m za ulični koridor kojim prolazi lokalna cesta,
- 18,0 m za ulične koridore kojima prolaze ostale ceste čija je dužine preko 150,0 m.

(14) U slučaju da se zbog postojećih građevina, prirodnih ili drugih specifičnih prostornih ograničenja ne može osigurati preporučena širina uličnog koridora, za nove ulične koridore čija je dužina preko 150,0 m mogu se utvrditi i manje širine, ali ne manje od sljedećih:

- Minimalna širina uličnih koridora za kolni promet, dužine preko 150,0 m
  1. Državna cesta
     a. otvoreni sustav oborinske odvodnje: 20,0 m
     b. zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 18,0 m
  2. Županijska cesta
     a. otvoreni sustav oborinske odvodnje: 18,0 m
     b. zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 14,0 m
  3. Lokalna cesta
     a. otvoreni sustav oborinske odvodnje: 18,0 m
     b. zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 14,0 m
  4. Ostale ceste
     a. otvoreni sustav oborinske odvodnje: 16,0 m
     b. zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 12,0 m

(15) Za nove ulične koridore čija dužina je manja ili jednaka 150,0 m, širina uličnog koridora ne može biti manja od:

- Minimalna širina uličnih koridora za kolni promet, dužine manje od 150,0 m

1. Dvosmjerni promet

a. otvoreni sustav oborinske odvodnje: 12,0 m

b. zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 10,0 m

2. Jednosmjerni promet

a. otvoreni sustav oborinske odvodnje: 10,0 m

b. zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 8,0 m

(16) Ulice dužine manje ili jednake 150,0 m mogu biti i slijepe.

(17) Širine koridora za nove ulične koridore ne odnose se na postojeće ulične koridore, koji se nalaze u izgrađenom području i na područje građevinsko područje naselja - područje Brdo.

(18) Izgrađeno područje iz prethodnog stavka je izgrađeno građevinsko područje označeno na kartografskim prikazima građevinskih područja.

(19) Na području građevinskog područja naselja Beli Manastir – područje Brdo za pristup do građevne čestice mogu se koristiti i postojeći poljski putovi, a novi pristupni putevi moraju biti širine min. 4,0 m.

(20) Udaljenost građevina od osi razvrstanih prometnica mora biti min.:

- kod državnih cesta: 12,5 m
- kod županijskih cesta: 10,0 m
- kod lokalnih cesta i ostalih javnih cesta: 9,0 m

(21) Prostornim planom uređenja Grada Beli Manastir omogućavaju se radovi na izgradnji, rekonstrukciji i održavanju javnih i nerazvrstanih cesta na području Grada, kao i svih pripadajućih građevina (mostovi, propusti, raskrižja i sl.), a prema uvjetima pravne osobe koja upravlja ili je ovlaštena upravljati cestom.

(22) Osim naznačene ostale ceste koja nije razvrstana mrežu ostalih (nerazvrstanih) cesta na području Grada čine ceste i putovi unutar i izvan građevinskih područja koje temeljem Zakona nisu proglašene kao javne ceste kao i druge nerazvrstane prometne površine na kojima se odvija promet vozila.

(23) Nerazvrstane ceste mogu biti uređene kao ulice s odvojenim cestovnim i pješačkim prometom, kolno-pješačke ulice, pješačke ulice i površine i slično.

(24) Rekonstrukcija prometno-tehničkih elemenata (horizontalnih i vertikalnih) postojeće trase javne ceste (u okviru zaštitnog prostora (pojasa) javne ceste), kao i nerazvrstanih cesta (do 10,0 m od ruba postojeće katastarske čestice nerazvrstane ceste) ne smatra se promjenom trase i ne mora biti naznačena u ovom Planu.

(25) Širina kolnika za dvosmjeran promet nerazvrstanih cesta izvan i unutar građevinskih područja treba biti 5,50 m, a minimalna širina 4,5 m uz ograničenje brzine i sl., što mora biti definirano u okviru projektne dokumentacije.

(26) Iznimno, u slučaju prostornih ograničenja, malog prometa i sl., širina kolnika za dvosmjeran promet nerazvrstanih cesta izvan i unutar građevinskih područja može biti i manja od 4,5 m, ali ne manja od 3,0 m uz obvezu izgradnje mimoilaznica na rasteru koji će se definirati projektnom dokumentacijom ili uz obvezu izgradnje bankine od kamenog materijala odgovarajuće nosivosti i minimalne širine 1,0 m s obje strane kolnika.

(27) U slučaju izgradnje pješačke staze uz kolnik dvosmjerne ceste min. širine 3,0 m, bankinu od kamenog materijala u min. širini od 1,5 m moguće je graditi samo s jedne strane ulice.

(28) Minimalna širina kolno-pješačkih površina je 4,5 m.

(29) Na kraju "slijepih" ulica mora se izvesti okretište za vozila.

(30) Na mjestima priključenja nerazvrstanih cesta bez asfaltnog završnog sloja na razvrstane (javne) ceste mora se izvesti asfaltno otresište u ukupnoj širini nerazvrstane ceste/puta, a minimalno 3,0 m širine i minimalno 50,0 m duljine.

(31) Sve ceste namjenjene javnom prometu na području Grada moraju biti opremljene horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, prema Hrvatskim normama.

(32) Sve prometne površine trebaju biti izvedene sukladno posebnom propisu o sprječavanju stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, tako da na njima nema zapreke za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

(33) Nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa za javne ceste.

(34) Temeljem projektne dokumentacije moguće je predvidjeti denivelirane prijelaze nekategoriziranih cesta i puteva s autocestom, a koji nisu naznačeni u ovome Planu.

(35) Izgradnja stambenih objekata, kao i objekata koji zahtijevaju istu razinu buke u prostoru kao i stambeni objekti, prema posebnom propisu ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 250,0 m od osi autoceste.

(36) Na kartografskom prikazu 2.1.1. Cestovni promet, prikazana je planirana državna cesta (zaobilaznica).

(37) Križanja željezničke pruge s kategoriziranim i nekategoriziranim cestama i putevima moraju se osigurati sukladno posebnom propisu.

(38) Prijelazi planirane zaobilaznice Grada Belog Manastira preko željezničke pruge za međunarodni promet M301 moraju biti denivelirani.

(39) Broj i način uređenja križanja na planiranoj zaobilaznici Grada Belog Manastira definirat će se u okviru Studije utjecaja na okoliš i/ili Stručne podloge.

2.1.1.1. Pješački i biciklistički promet

Članak 40.

(1) U užem području centra Belog Manastira potrebno je dati prednost pješačkom i biciklističkom prometu.

(2) Širina pješačkih prometnica utvrđuje se sukladno broju korisnika, prostornim uvjetima i ambijentalnim obilježjima, ali ne može biti manja od 1,20 m.

(3) Pješačke prometnice se grade odvojeno od kolnika i po mogućnosti od kolnika odvojene zelenim zaštitnim pojasom.

(4) U naseljima je potrebno razvijati mrežu biciklističkog prometa (a između naselja i proizvodne/poslovne/mješovito-gospodarske zone i sl., potrebno je izgraditi biciklističku stazu).

(5) Uvjeti gradnje biciklističkih staza utvrđeni su posebnim propisom.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 41.

(1) Planirana je rekonstrukcija i modernizacija željezničke pruge za međunarodni promet M301, kao i pratećih uređaja i građevina, u skladu s njenom kategorijom u željezničkoj mreži.

(2) Postojeći željezničko - cestovni prijelazi javnih i nerazvrstanih cesta na željezničkoj pruzi za međunarodni promet M301 rekonstruiraju se sukladno posebnim propisima.

(3) Planirana je rekonstrukcija željezničkog kolodvora Beli Manastir kako bi mogao prihvatiti dulje vlakove. U okviru željezničkog kolodvora B. Manastir moguće je urediti lokaciju željezničkog graničnog prijelaza.

(4) U skladu s prometnim potrebama u konačnom rješenju predviđena je izgradnja drugog kolosijeka unutar koridora željezničke infrastrukture utvrđenog katastarskom česticom.

(5) Željezničke pruge za posebni promet koje se nalaze na području naselja Šećerana i na područja grada Beli Manastir (proizvodna zona između željezničke pruge za međunarodni promet i planirane zaoblizanice) prikazane su na kartografskom prikazu 2.1.2. željeznički promet, a detaljniji uvjeti rekonstrukcije i/ili izgradnje definirat će se posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 42.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 43.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 44.

(1) Nije primjenjivo.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 45.

(1) Razvoj elektroničke komunikacijske mreže obuhvaća građenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme neophodne za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan građevinskih područja.

(3) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u suglasju s ishođenim posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima po posebnim propisima.

2.2.1.1. Nepokretna mreža

Članak 46.

(1) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova izvan građevinskih područja potrebno je koristiti postojeće infrastrukturne koridore radi objedinjavanja istih u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja neopravdanog zauzimanja novih površina.

(2) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova unutar građevinskih područja iste u pravilu graditi unutar javnih površina, u zoni pješačke staze ili zelenih površina, na temelju projektne dokumentacije.

(3) Uz trase elektroničkih komunikacijskih vodova moguće je postavljanje svjetlovodnih razdjelnih ormara, vanjskih za na stup ili s postoljem, za smještaj pasivne opreme.

2.2.1.2. Pokretna mreža

Članak 47.

(1) Za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme utvrđene su zone elektroničke komunikacijske infrastrukture u radijusu od 1500 m. Zone su omeđene kružnim prstenom, a granicom područja smatra se os nacrtanog kružnog prstena.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema bez korištenja vodova prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvati) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima.

(3) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme po konstrukciji izvode se kao štapni visine do 30m ili kao rešetkasti antenski stupovi.

(4) Raspored elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazan je na kartografskom prikazu broj 2.2.1. na sljedeći način:

- postojeći antenski stupovi, simbolom na lokaciji,

- zonom elektroničke komunikacijske infrastrukture

(5) Unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture uvjetuje se gradnja samo jednog novog rešetkastog antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Iznimno, unutar granica građevinskog područja naselja Beli Manastir (izuzev područja Brdo), nije dozvoljena izgradnja rešetkastih antenskih stupova već samo štapnih stupova visine do 30 m.

(6) Ukoliko je unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture već izgrađen rešetkasti antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog rešetkastog antenskog stupa za ostale operatore/operatora.

(7) Pristupni put za samostojeći antenski stup koji se gradi izvan granica građevinskog područja ne smije se asfaltirati.

(8) U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju.

(9) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog prostora (pojasa) kao niti unutar planskih koridora državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa 110 KV i više.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 48.

(1) Za razvoj mreže radija i televizije (RTV) potrebno je omogućiti izgradnju planiranih građevina, kako unutar tako i izvan građevinskih područja. Za izgradnju elemenata sustava RTV-a unutar građevinskih područja lokacije i građevine moraju biti u skladu s urbanističko-arhitektonskim rješenjima okolnog prostora i važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala. Za izgradnju odašiljačkih i pretvaračkih objekata RTV-a izvan građevinskih područja potrebno je osigurati prostor s kolnim pristupom, pri čemu je potrebno izbjegavati zaštićene prostore te voditi računa o vizualnom uklapanju u krajobraz.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 49.

(1) Na području PPUG-a nalazi se dio magistralnog plinovoda Bolman- Beli Manastir DN 200/50 i mjerno-redukcijska stanica MRS Beli Manastir

(2) Distribucijski sustav plinoopskrbe na području Grada obuhvaća mreže u naseljima Šumarina, Šećerana, Branjin Vrh i Beli Manastir, te spojne plinovode

- Beli Manastir-Petlovac
- Beli Manastir-Šumarina
- Šumarina-Luč
- Šumarina-Branjin Vrh
- Branjin Vrh-Popovac
- Beli Manastir-Kozarac
- Šećerana-Branjin Vrh.

(3) Planirani distribucijski sustav je srednjetlačni (P=1-3 bar).

(4) Izvor napajanja cjelokupnog sustava je mjerno-redukcijska stanica Beli Manastir, na lokaciji u Ulici Bele Bartoka u Belom Manastiru na kč.br. 3146/2, k.o. Beli Manastir.

(5) Plinovodi se polažu u javnim površinama.

(6) Prolaz plinovoda ispod prometnica mora biti uz osiguran minimalan nadsloj od 1,5 m.

(7) Prolaz plinovoda ispod državnih i županijskih cesta kao i željezničke pruge, bez obzira na način izvođenja, mora biti sa zaštitnom cijevi.

(8) Prilikom križanja plinovoda s kanalima minimalna udaljenost zaštitne cijevi plinovoda od stjenke kanala iznosi 0,5 m.

(9) Plinovodi se križaju s drugim instalacijama pod horizontalnim kutem između 45º i 90º.

(10) Križanje plinovoda s otvorenim kanalima i manjim vodotocima izvodi se pod horizontalnim kutem između 80º i 90º.

(11) Pri projektiranju vodove dimenzionirati tako da zadovoljavaju sve planirane potrebe za plinom svih korisnika sustava na kraju planskog razdoblja.

(12) Pri projektiranju i izvođenju obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih instalacija.

(13) Rekonstrukcijom vodova mora se zadržati postojeći položaj u prostoru. Zoniranje trase je moguće samo uz suglasnost svih korisnika infrastrukturnog koridora i lokalne samouprave.

(14) Trase plinovoda i izgled mreže su prikazani orijentacijski. Unutar građevinskih područja točne trase i izgled mreže prikazati će se u planovima užih područja ili projektima mjerila 1:5.000 i većim.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 50.

(1) Postojeći vodovi elektroenergetske mreže na području PPUG-a su:

- DV 2x400 kV Ernestinovo- Pecs (R. Mađarska)
- DV 110 kV Osijek 2- TS Beli Manastir
- DV 110 kV Valpovo- Beli Manastir
- DV 110 kV Beli Manastir- Apatin
- TS 110/35/10(20) kV Beli Manastir
- DV 35 kV Kneževi Vinogradi- Beli Manastir
- DV 35 kV TS Beli Manastir- TS Branjin Vrh
- TS 35/10(20) kV Branjin Vrh

(2) Razvoj elektroenergetskog sustava na području Grada planira se gradnjom sljedećih građevina:

- Prijenos

  1. dvostruki 110 kV, priključni dalekovod za TS 110/x kV Branjin Vrh na postojeći DV 110 kV Valpovo-Beli Manastir

  2. dvostruki 110 kV dalekovod TS B.Manastir – TS Branjin Vrh

  3. TS 110/x kV Branjin Vrh

- Distribucija

  1. KB 35 kV kabelski dalekovod B. Manastir- Branjin Vrh

  2. KB 10(20) kV kabelski izvodi iz TS 110/35/10(20) kV Beli Manastir, za napajanje postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4 kV unutar građevinskog područja grada Belog Manastira,

  3. KB 10(20) kV kabelski dalekovodi za međusobno povezivanje postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4 kV unutar građevinskog područja grada Belog Manastira,

  4. KV 10(20) kV kabelski dalekovodi kojima se zamjenjuju postojeći nadzemni 10 kV dalekovodi unutar građevinskog područja grada Belog Manastira,

  5. KB 10(20) kV kabelski izvodi iz TS 35/10(20) kV Branjin Vrh za napajanje postojećih i planiranih trafostanica u naseljima Branjin Vrh, Šećerana, Šumarine i sjeverni dio grada Belog Manastira,

  6. KB 10(20) kV kabelski dalekovodi kojima se zamjenjuju nadzemni 10 kV dalekovodi unutar granica građevinskog područja naselja Branjin Vrh,

  7. KB 10(20) kV za naselje Širine,

  8. KB 10(20) kV kabelski dalekovod iz TS 35/10(20) kV Branjin Vrh prema TS na graničnim prijelazima za R. Mađarsku (željeznički i cestovni – koridor Vc),

9. KB 10(20) kV alternativni dalekovod za alternativni cestovni granični prijelaz (koridor Vc),

10. KB 10(20) kV spoj ispod željezničke pruge postojećeg nadzemnog 10(20) kV voda za lugarsku kuću s postojećim nadzemnim izvodom iz TS 110/35/10(20) kV,

11. DV 10(20) kV nadzemni dalekovod u sklopu rekonstrukcije 10(20) kV mreže na sjeverozapadnom dijelu grada Belog Manastira,

12. Nove TS 10(20)/0,4 kV i nove 10(20) kV dalekovode graditi u skladu s razvojem procesa urbanizacije i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacija TS i trase dalekovoda.

13. Rekonstrukcija i zamjena TS 35/10 kV Branjin Vrh te postojeće elektroenergetske mreže 35 kV.

(3) Ostale trafostanice i vodovi rekonstruirat će se i graditi sukladno gospodarskom razvoju i procesu urbanizacija naselja na području Grada.

(4) Prilikom određivanja konačne trase nadzemnog dalekovoda koji nisu naznačeni u kartografskom prikazu, moraju se poštivati sljedeći uvjeti:

- dalekovod ne može prolaziti preko građevinskog područja utvrđenog u ovome Planu,

- potrebno je voditi računa o bonitetu poljoprivrednog zemljišta te po mogućnosti koristiti područja slabijih bonitetnih klasa,

- prilikom prijelaza preko poljoprivrednog zemljišta trasu treba voditi na način da utjecaj na poljoprivrednu proizvodnju bude što manji,

- položaj stupova ne smije ograničavati funkcioniranje postojećih i potencijalnih sustava za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta,

- izbjegavati prolaz dalekovoda kroz šume i preko šumskog zemljišta,

- trasu dalekovoda položiti na način da se u najvećoj mogućoj mjeri smanji mortalitet ptica,

- trase dalekovoda (nadzemni i kabelski) i lokacije trafostanice moraju biti usklađeni s ostalim infrastrukturnim građevinama

(5) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalaze u građevinskom području naselja (ili: koji prolaze kroz građevinsko područje i kontaktnu zonu naselja) moraju se postupno zamijeniti kabelskim.

(6) Pri utvrđivanju trase kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju.

(7) Zabranjuje se otvaranje novih prosjeka kroz šume za gradnju 10(20) kV elektroenergetske mreže.

(8) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnih dalekovoda može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na Kartografskom prikazu br. 1. "Namjena prostora".

(9) Korištenje zemljišta i gradnja u koridorima elektroenergetskih građevina vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektroenergetiku.

(10) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kabelskim vodovima.

(11) U ovom Planu se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih dalekovoda kabelskim dalekovodima (na cijeloj duljini odjednom ili po dionicama), a moguće je i kabliranje samo onog dijela dalekovoda koji prelazi preko građevinskog područja.

(12) U građevinskim područjima planira se razvoj niskonaponske 0,4 kV mreže

(13) Niskonaponsku 0,4 kV mrežu unutar građevinskih područja u pravilu graditi podzemnim kabelskim vodovima položenim u zeleni pojas ulica uz kolnik. U gradu Belom Manastiru novu mrežu graditi sustavom ulaz-izlaz, ili do samostojećih kabelskih ormara postavljenih uz unutarnji rub regulacijskog pravca tako da bude sastavni dio prednje ograde građevinske parcele, a od njih kabelske kućne priključke do okolnih područja. U Belom Manastiru, kod rekonstrukcije postojeće i izgradnje nove mreže, obvezno je graditi podzemnim kabelskim vodovima.

(14) U ostalim naseljima se niskonaponska mreža može graditi sa SKS vođenim po krovovima i krovnim stalcima ili na betonskim stupovima u svim ulicama osim u ulici koja predstavlja glavnu prometnicu (državna cesta D7).

(15) Do izgradnje planirane kabelske elektroenergetske mreže može se koristiti postojeća uz manje rekonstrukcije što uključuje i zamjenu golih vodiča SKS-om, te priključenje ponekog novog korisnika.

(16) Moguće je prijelazno rješenje za povezivanje nove s postojećom niskonaponskom mrežom (nove kabelske sa starom zračnom) ili za interpolaciju nove TS 10(20)/0,4 kV u postojeću 0,4 kV mrežu postavljanjem jednog ili nekoliko niskonaponskih stupova. Ovo se smatra privremenim rješenjem koje će potrajati dok za to postoji tehnička potreba. Kod potreba za veće rekonstrukcije pridržavati se planom predviđene izgradnje.

(17) Na područjima naselja, u kojima je obvezna gradnja podzemne niskonaponske mreže ili gdje postoji mreža na krovnih stalcima, javna rasvjeta se mora graditi podzemnim kabelskim vodovima i čeličnim cijevnim stupovima postavljenim uz prometnice.

(18) Na dijelovima naselja gdje se niskonaponska mreža gradi sa SKS na betonskim stupovima, rasvjetna tijela se mogu postaviti na iste stupove.

(19) Kabeli niskonaponske elektroenergetske mreže i javne rasvjete grade se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom

(20) Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s površine javne namjene po vlastitoj građevinskoj čestici ili pravo služnosti po tuđoj građevinskoj čestici. Ne dozvoljava se izgradnja trafostanica u uličnom profilu

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 51.

(1) Rješenje vodoopskrbe Grada planira se uspostavom cjelovitog sustava s napajanjem iz izvorišta Livade i ostalih izvorišta van područja Grada..

(2) Na kartografskom prikazu prikazana je vodoopskrbna mreža i dijelovi sustava. Planom se omogućava razvoj mreže i gradnja cjevovoda i dijelova sustava sukladno planovima razvoja.

(3) Vodoopskrbni vodovi se polažu u površinama javne namjene. Trase te položaj vodova i ostalih dijelova sustava vodoopskrbe su orijentacijske i detaljnije se određuju/definiraju na sljedeći način:

- za postojeće vodove, podacima davatelja vodokomunalne usluge ili/i podacima nadležnog ureda za katastar DGU,
- za planirane vodove, planovima nižeg reda i/ili projektnom dokumentacijom.

(4) Ako se vodoopskrbni sustav rješava etapno, mora se dimenzionirati i izvoditi kao dio cjelovitog rješenja.

(5) U svakoj točki vodoopskrbnog sustava moraju biti zadovoljeni protupožarni zahtjevi u pogledu količine vode i raspoloživog tlaka, sukladno posebnom propisu.

(6) U ovome Planu površinama za navodnjavanje smatraju se sve poljoprivredne površine. Navodnjavanje poljoprivrednih površina moguće je pod uvjetom da se prethodno utvrdi dovoljna količina odgovarajuća kvaliteta vode za navodnjavanje.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 52.

(1) U ovome Planu odvodnja otpadnih voda riješena je za sva naselja izgradnjom zajedničkog sustava odvodnje na sljedeći način

- za Grad B. Manastir nadogradnjom postojećeg sustava odvodnje i uređaja za pročišćavanje,
- za sva ostala naselja izgradnjom sustava odvodnje koji se spaja na nadograđen uređaj za pročišćavanje naselja Beli Manastir.

(2) Trase vodova i položaj uređaja za pročišćavanje iz kartografskog prikaza su usmjeravajućeg značenja i moguće ih je mijenjati u tijeku detaljne razrade, pod sljedećim uvjetima:

- mora se zadržati osnovni princip rješavanja odvodnje (smjer odvodnje i vrsta sustava),

- vode se moraju upustiti u prijemnike utvrđene ovim Odredbama.

(3) Vodovi se polažu u površinama javne namjene. Trase te položaj vodova i ostalih dijelova sustava odvodnje detaljnije se određuju/definiraju na sljedeći način:

- za postojeće vodove, podacima davatelja vodokomunalne usluge ili/i podacima nadležnog područnog ureda za katastar DGU,

- za planirane vodove, planovima nižeg reda i/ili projektnom dokumentacijom.

(4) Prijemnici za prihvat otpadnih voda sa područja Grada su vodotoci ili melioracijski kanali Grada (odvodni kanal Karašica, potok Karašica), sukladno njihovim mogućnostima za prijem pročišćenih voda. Mogućnost prijemnika za prijem pročišćenih voda je potrebno utvrditi/dokazati kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju sustava odvodnje i pročišćavanja, a sve prema uvjetima Hrvatskih voda.

(5) U Belom Manastiru odvodnju otpadnih voda obvezno je riješiti mješovitim sustavom odvodnje. U ostalim naseljima je planirana gradnja razdjelnog sustava. Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se ukopanim vodonepropusnim cijevnim sustavom, a oborinske vode otvorenim cestovnim i melioracijskim kanalima. Postoji i mogućnost kombinacije razdjelnog i mješovitog sustava za centar naselja kao i mogućnost gradnje zatvorenog sustava oborinske odvodnje, ako se za to ukaže potreba.

(6) Sustavi odvodnje mogu se graditi etapno, a etape realizacije moraju biti usklađene s krajnjim rješenjem.

(7) Sve onečišćene ili zagađene otpadne vode koje ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u odvodni sustav, moraju se prije upuštanja pročistiti uređajem za prethodno čišćenje otpadnih voda.

(8) Sve onečišćene ili zagađene otpadne vode koje svojim svojstvima ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u prijemnike ili tlo moraju se prije ispuštanja pročistiti uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.

(9) Do izgradnje javnog odvodnog sustava zbrinjavanje otpadnih voda može se vršiti putem vodonepropusnih sabirnih jama, uz obvezno pražnjenje jama i konačno zbrinjavanje otpadnih voda, sukladno posebnom propisu, odnosno vlastitim uređajem za pročišćavanje, sukladno uvjetima nadležne ustanove. Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m³/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame.

(10) Nakon izgradnje javnog odvodnog sustava u ulici, postojeće građevine u toj ulici moraju se priključiti na novi odvodni sustav, na način i u vremenu definiranom u posebnim propisom.

(11) Za rješenje odvodnje otpadnih voda potrebno je izraditi Idejnu i ostalu nedostajuću projektnu dokumentaciju odvodnje otpadnih voda s područja Grada, vodeći računa o širem području.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 53.

(1) Položaj elemenata/sastavnica vodnogospodarskog sustava prikazan na kartografskim prikazima je načelan/orijentacijski a stvaran položaj utvrđuje se temeljem podataka nadležnog JPT.

(2) Postojeći vodnogospodarski sustav potrebno je urediti i održavati u funkcionalnom stanju pri čemu Grad mora posebnu pažnju posvetiti dijelu melioracijskog sustava iz svoje nadležnosti (melioracijskim kanalima III i IV reda).

(3) Osim radova iz prethodnog stavka dozvoljeni su i drugi vodnogospodarski zahvati s ciljem unapređenja i poboljšanja vodnogospodarskog sustava.

(4) Sve vodnogospodarske građevine i zahvate treba graditi i provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja a vodnogospodarski zahvati s pripadajućim građevinama, uređajima i opremom detaljnije se definiraju projektnom dokumentacijom.

(5) Za sve vodnogospodarske građevine i zahvate za koje je to po posebnom propisu potrebno nužno je izraditi dokumentaciju koja treba biti usuglašena s ovim Planom.

(6) Sukobe interesa u prostoru treba riješiti na način da je maksimizirani održivi razvitak uz uvažavanje vode kao najvrjednijeg resursa.

(7) Za potrebe redovnog održavanja kanala melioracijske odvodnje, uspostavlja se pojas za održavanje u širini od 5 metara od vanjskog ruba kanala uz kanale osnovne melioracijske

odvodnje, odnosno u širini od 3 metra uz kanale detaljne melioracijske odvodnje. Ako na katastarskoj čestici kanala nema dovoljno prostora za širinu pojasa za održavanje, isti se uspostavlja na susjednim česticama neovisno o tome jesu li čestice unutar ili izvan građevinskog područja. U pojasu za održavanje nije dopušteno podizanje zgrada, ograda i drugih građevina osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.

(8) Građevna čestica koja graniči s vodnim dobrom ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije za maksimalni protok vode ili pristup vodnom dobru.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 54.

(1) Nije primjenljivo.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 55.

(1) Na području Grada Belog Manastira nema zaštićenih dijelova prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 56.

(1) Na području Grada Belog Manastira su, sukladno posebnom zakonu, zaštićena kulturna dobra su:

- Beli Manastir, Župna cekva sv. Martina Biskupa
- Beli Manastir, Parohijska crkva sv. Arhanđela Mihajla
- Branjin Vrh, Župna crkva Uzvišenja sv. Križa
- Beli Manastir, "Ciglana", prapovijesni i srednjovjekovni arheološki lokalitet
- Beli Manastir, "Popova zemlja", antički arheološki lokalitet
- Branjin Vrh, "Gajić, Rastić i Međe", prapovijesni i antički arheološki lokalitet
- Branjin Vrh, "Baranja var", srednjovjekovni arheološki lokalitet
- Branjin Vrh, "Lajmir", antički i srednjovjekovni arheološki lokalitet
- Beli Manastir, Mjesno groblje-Partizansko groblje s bistama Kiš Ernea, Sare Berić i Jovana Lazića
- Beli Manastir, Centar mjesta-Spomenik palim borcima Crvene armije - u tijeku je postupak registracije

(2) Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se, nakon donošenja ovoga Plana, zaštititi sukladno posebnom zakonu.

(3) Ukoliko se na preostalom području Grada prilikom izvođenja zemljanih radova utvrdi arheološko nalazište ili nalaz, osoba koja izvodi radove dužna je radove prekinuti bez odlaganja i o tome obavijestiti nadležnu konzervatorsku službu.

3.1.3. Krajobraz

Članak 57.

(1) Ovim Planom utvrđena su sljedeća područja osobito vrijednog predjela-kultiviranog krajobraza:

- područje Baranjske planine,
- šuma Haljevo

(2) Područja iz prethodne podtočke ne predlažu se za zaštitu po posebnom propisu nego se štite odredbama ove Odluke.

(3) Šumama i šumskim zemljištima na području osobito vrijednog predjela - kultiviranog krajobraza gospodari se sukladno Zakonu o šumama i Šumskogospodarskim osnovama.

(4) Na području osobito vrijednog predjela-kultiviranog krajobraza nije dozvoljeno sljedeće:

- gradnja stambenih i gospodarskih građevina koje se prema odredbama ove Odluke mogu graditi izvan građevinskog područja,
- uklanjanje živica i šumaraka,
- gradnja baznih postaja (antenskih stupova),
- gradnja dalekovoda,
- gradnja na udaljenosti manjoj od 10 m od vodotoka Bojana i udaljenosti 20 m od vodotoka odvodni kanal Karašice,
- prenamjena šumskog zemljišta, osim za gradnju infrastrukturnih, športsko-rekreacijskih i sl. građevina.

(5) Na šumom obraslim područjima osobito vrijednog krajobraza predlaže se uravnotežiti površinu sječa s ukupnom šumskom površinom, a sječu obavljati postupno.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 58.

(1) Na području Grada Belog Manastira nema područja ekološke mreže (Natura 2000).

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 59.

(1) Na području Grada je utvrđen VII° MCS

(2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

(3) Područje pojačane erozije utvrđuje se na temelju granica koje utvrđuje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima za poslove vodnogospodarstva,

(4) Na području pojačane erozije zabranjuje se:

- uklanjanje grmlja i visokog zelenila,
- obrada poljoprivrednih površina i sađenje kultura okomito na slojnice terena,
- izgradnja kojom se narušava stabilnost tla.

(5) Projekti za gradnju na ovom području moraju sadržavati dokaz da se gradnjom ne narušava stabilnost tla.

(6) Za građevinu na ovom području potrebno je ishoditi posebne uvjete koje utvrđuje pravna osoba s javnim ovlastima za poslove vodnog gospodarstva.

3.2.2. Vode i more

Članak 60.

(1) Izvorišta vode moraju se zaštititi od mogućih zagađivanja, sukladno mjerama sanitarne zaštite utvrđenim na temelju posebnog propisa.

(2) Granice zona zaštite izvorišta-crpilišta "Livade" prikazane su na kartografskom prikazu.

(3) Granice zona zaštite izvorišta-crpilišta "Livade" i režim korištenja prostora unutar pojedine zone zaštite detaljno se utvrđuju Odlukom o zaštiti izvorišta-crpilišta "Livade".

(4) Detaljnim hidrogeološkim analizama nužno je na razini Grada definirati sve važne vodonosnike pitke vode. Dakle, potrebno je provesti istraživanja s ciljem utvrđivanja pogodnosti za vodoopskrbu. Ako se neko područje utvrdi pogodnim za vodoopskrbu, mora se zaštiti od mogućeg zagađivanja mjerama zaštite utvrđenim na temelju posebnog propisa.

(5) Vodozaštitno područje crpilišta utvrđuje se na temelju Odluke o zaštiti izvorišta/crpilišta, donesene sukladno posebnom propisu.

(6) Granicu inundacijskog područja utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.

(7) Uvjeti korištenja vodozaštitnog područja crpilišta, poplavnog područja i inundacijskog područja te uvjeti gradnje u odnosu na intenzitet potresa utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

(8) Radi očuvanja i održavanja zaštitnih hidro-melioracijskih i drugih građevina i održavanja vodnog režima, područja uz nasipe,te inundacijsko područje moraju se koristiti sukladno posebnom propisu.

(9) Inundacijska područja su područja uz vodotok Travnik, Karašica i odvodni kanal Karašica koja se detaljno utvrđuju sukladno posebnom propisu.

(10) U inundacijskom području zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj rizika od štetnog djelovanja voda. Osobito je zabranjeno:

- saditi drveće na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba korita vodotoka ili kanala,

- podizati zgrade i druge objekte na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala.

(11) Građevna čestica koja graniči s vodnim dobrom ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije za maksimalni protok vode ili pristup vodnom dobru.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 61.

(1) U području 100 metara od granične crte:

- u postupku izdavanja lokacijske dozvole, građevinske dozvole ili drugog akta za provođenje prostornog plana, odnosno akta kojim se dozvoljava građenje, za građenje u prostoru 100 metara od granične crte, nadležno upravno tijelo, odnosno ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja dužno je pribaviti posebne uvjete Ministarstva nadležnog za nadzor državne granice, sukladno posebnom zakonu.

- lokacijska dozvola, građevinska dozvola ili drugi akt za provođenje prostornog plana odnosno akt kojim se dozvoljava građenje, za građenje u području 100 metara od granične crte, ne može se izdati ako bi građevina u tom području ometala obavljanje poslova nadzora državne granice i ako je to protivno odredbama međunarodnog ugovora.

Članak 62.

(1) Na površinama posebne namjene državnog značaja (PN) dozvoljeni su zahvati u prostoru za potrebe Ministarstva obrane u funkciji obrane.

(2) Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela isključivo za poslove obrane.

(3) Oko površine posebne namjene, utvrđene su zaštitne i sigurnosne zone u skladu s posebnim propisom.

(4) U zaštitnim i sigurnosnim zonama određeni su uvjeti gradnje planovima lokalne razine, a u cilju zaštite interesa obrane propisuju se dodatni uvjeti:

- zoni zabranjene gradnje za gradnju građevina obvezna je potvrda nadležnog ministarstva,

- u zoni ograničene gradnje I. primjenjuju se posebni uvjeti gradnje u skladu s prostornim planom, uzimajući u obzir postojeću okolnu gradnju:

  1. zabrana gradnje građevina koje svojom visinom nadvisuju vojne građevine i time predstavljaju fizičku zapreku koja ometa rad vojnih uređaja,

  2. zabrana gradnje industrijskih i energetskih građevina, osim sunčanih elektrana za vlastite potrebe, dalekovoda, antena, raznih građevina metalnih konstrukcija, elektronskih uređaja i

drugih građevina, koje emitiranjem elektroenergetskih valova ili na drugi način mogu ometati rad vojnih uređaja, ugrožavaju sigurnost i trajnost vojne građevine ili predstavljaju "unosan cilj" napada,

3. za gradnju građevina u ovoj zoni obvezna je potvrda nadležnog ministarstva.

Članak 63.

(1) Prostor za prometne i infrastrukturne građevine utvrđuje se na sljedeći način:

- trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar planskih koridora čija ukupna širina iznosi:

1. za planiranu zaobilaznicu Belog Manastira: 100,0 m,
2. za željezničku prugu za međunarodni promet: 500,0 m
3. planski koridor za magistralne vodove vodoopskrbe iznosi 300,0 m
4. planski koridor za ostale vodoopskrbne cjevovode iznosi 300,0 m,
5. planski koridor za kolektore odvodnog sustava iznosi 300,0 m,
6. planski koridor za vodne površine iznosi 300,0 m,
7. za dalekovode 110 kV 500,0 m
8. za kabel 35 kV 3,0 m

(2) Širina planskih koridora iz prethodnog stavka ovog članka, utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

(3) Širine planskih koridora manje su od širina određenih u stavku 1. ovog članka na područjima u kojima postoje nedvojbene rubne linije koje se ne mogu prelaziti (građevinska područja, postojeća izgradnja, vodozahvat) i određene su na kartografskom prikazu 3.2.3. Područja posebnih ograničenja.

(4) Širine planskih koridora iz stavka 1. ovog članka ne primjenjuju se unutar građevinskih područja, a planski koridori određuju se na sljedeći način:

- sukladno kartografskom prikazu 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

- za linijske infrastrukturne sustave iz područja elektroničkih komunikacija, vodnog gospodarstva i energetike, čiji planski koridor nije prikazan na kartografskim prikazima, infrastrukturni sustavi u načelu se smještaju unutar prometnih površina, a iznimno, radi ograničenja u prostoru, tehničkih i sigurnosnih uvjeta, izgradnja novih vodova, održavanje ili proširenje postojećih vodova može se izvoditi i izvan prometnih površina sukladno projektnoj dokumentaciji, uvjetima javnopravnih tijela i posebnim propisima.

(5) Planskim koridorom infrastrukture unutar građevinskih područja, a koji nije prikazan na kartografskim prikazima, smatraju se površine javne namjene (izuzev groblja).

(6) Unutar zaštitnih prostora infrastrukture moguće je planirati i novu istovrsnu infrastrukturu, iako ista nije prikazana na kartografskim prikazima PPUG.

(7) Lokacija novih građevina prometa i infrastrukture koje su u PPUG prikazane simbolom su orijentacijske, a detaljnije se utvrđuju na temelju projekata.

(8) U planskim koridorima prometnica i infrastrukture izuzev zone elektroničke komunikacijske infrastrukture ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine koje se sukladno Odredbama PPUG mogu graditi izvan građevinskih područja.

(9) Državna cesta (zaobilaznica) na zapadnom dijelu grada Belog Manastira, planirana je izvan građevinskog područja, unutar planskog koridora prikazanog na kartografskom prikazu 3.2.3. Područja posebnih ograničenja.

(10) Na kartografskom prikazu 3.2.3. prikazan je planski koridor unutar građevinskog područja na istočnom dijelu grada Belog Manastira unutar kojeg je smješten, osim državne ceste (zaobilaznice) i planirani dvostruki dalekovod DV 2x110 kV B. Manastir - Branjin Vrh.

(11) Širina planskog koridora DV 2x110 kV B. Manastir-Branjin Vrh na dijelu trase koja prolazi kroz građevinsko područje sjeverno od TS 110/35/10(20) kV Beli Manastir iznosi ukupno 60m (30+30m).

Članak 64.

(1) Širina zaštitnog prostora (pojasa) ceste naznačena u Planu je orijentacijska, a točna širina za svaku katastarsku česticu dobit će se na način da se od ruba zemljišnog pojasa ceste odmjeri širina zaštitnog prostora (pojasa) ceste, i to za autoceste 40,0 m, za državne ceste 25,0 m, za županijske ceste 15,0 m i lokalne ceste 10,0 m.

(2) Zaštitni pružni prostor (pojas) je pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka, na udaljenosti od 100 m mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka sa svake strane, kao i pripadajući zračni prostor.

(3) Unutar zaštitnog pružnog prostora (pojasa) u postupcima izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja odnosno odobravanja građenja po posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnosti i posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela - upravitelja željezničke infrastrukture.

(4) Zaštitni prostor izgrađenog magistralnog plinovoda iznosi 30 metara lijevo i desno od osi plinovoda. U tom prostoru je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda, nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda

(5) Zaštitni prostor izgrađenog DV 2x400kV iznosi ukupno 80 metara (po 40 m lijevo i desno u odnosu na os dalekovoda), izgrađenog DV 110 kV ukupno 40 metara (po 20 m lijevo i desno u odnosu na os dalekovoda), izgrađenog DV 35 kV ukupno 30 metara (po 15 m lijevo i desno u odnosu na os dalekovoda). Za gradnju unutar zaštitnog prostora potrebno je ishoditi uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog subjekta.

3.2.4. Zrak

Članak 65.

(1) Nije primjenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 66.

(1) Na području Grada se nalaze dijelovi slijedećih istražnih prostora ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe:

- istražni prostor ugljikovodika DR-04 (pokriva cjelokupno područje Grada)
- istražni prostor geotermalnih voda u energetske svrhe (pokriva cjelokupno područje Grada)

(2) Istraživanje i iskorištavanje (eksploatacija) ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe vrši se temeljem uvjeta neposredne provedbe PPOBŽ.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 67.

(1) Na području Grada se nalazi i područje primjene ostalih mjera sanacije, a obuhvaća plohu s odloženim otpadom "Gradskog odlagalište otpada u sanaciji".

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, zoološki 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, koloture, 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 krajobraza

− *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 suteren, 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

− *suteren (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

− *krovna 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 (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.

SLUŽBENI GLASNIK
Grada Belog Manastira

"Službeni glasnik Grada Belog Manastira", službeno glasilo Grada Belog Manastira
Izdaje: **Grad Beli Manastir**
Za izdavača: **Igor Pavelić**, gradonačelnik Grada Belog Manastira
Urednik: **Andreja Kovač**
Uredništvo: **Beli Manastir, Kralja Tomislava 53**, telefon: **710-200**
Žiro-račun broj: **HR35 2390 0011 8013 00008**
Grafička priprema i tisak: **Gradska uprava Grada Belog Manastira**
Službeni glasnik Grada Belog Manastira dostupan je na adresi:
www.beli-manastir.hr/sluzbeni-glasnik