

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Grada Garešnice

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Garešnice (Službeni glasnik Grada Garešnice broj 10/24)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 22.03.2025. do zaključno s danom 30.03.2025.

Javni uvid:

od 22.03.2025. godine do 30.03.2025. godine, na lokaciji: Službene prostorije Grada Garešnice u Garešnici, Vladimira Nazora 20a te službenoj stranici Grada Garešnice, 11:00-14:00

Javno izlaganje:

dana 27.03.2025. godine, na lokaciji: u Garešnici, prostor male sale Hrvatskog doma, Vladimira Nazora 21, 11:00

Nositelj izrade prostornog plana:

Bjelovarsko-bilogorska županija, Grad Garešnica
Upravni odjel za gospodarstvo i komunalni sustav

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PRIVREMENI PROČELNIK
Josip Vacek mag.oec.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Bjelovarsko-bilogorska županija, Grad Garešnica
Gradsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Željko Starčević

Stručni izrađivač prostornog plana:

Zavod za prostorno uređenje Bjelovarsko-bilogorske županije
Bjelovar, Trg Eugena Kvaternika 13
OIB: 53990929188

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

RAVNATELJ
Saša Križ dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

RAVNATELJ
Saša Križ dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Saša Križ, dipl. ing. arh.
Monika Veljković, mag. oecol. et prot. nat.
Dragica Bajsić, mag. ing. arch.
Marina Barber, mag. ing. arch.

Goran Kepčija, mag. geogr.
Lea Stjepanović, mag.ing.aedif.
Damir Lihter, dipl. ing. građ.
Alenka Bašić

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M4)
- Javna i društvena namjena (D)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4)
- Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja (I1)
- Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja - farma (I3)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - cestovni promet (IS1)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav područnog (regionalnog) značaja (IS8)
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Ostalo zemljište
- Slatkovodna akvakultura (H2)

(2) Stambena namjena (S3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3003]

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.
3. Na površinama stambene namjene (S3), 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. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- e. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- f. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. građevine upravne, socijalne, zdravstvene (domovi zdravlja, zavodi, poliklinike), predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,
- f. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,
- g. građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),
- h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- i. manje infrastrukturne građevine.

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

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

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

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

- a. upravne – D1,
- b. socijalne – D2,
- c. zdravstvene - D3,
- d. predškolske - D4,
- e. osnovnoškolske i srednjoškolske – D5,
- f. visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6,
- g. kulturne – D7,
- h. vjerske – D8.

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

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

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

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

- a. Uslužna namjena
- b. Ugostiteljsko-turistička namjena
- c. Boravak osoblja/zaposlenih
- d. Sportsko-rekreacijske građevine i igrališta

e. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

f. Helidrom

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

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

a. uredske,

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

c. ugostiteljske,

d. druge uslužne djelatnosti.

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

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

a. zelene površine,

b. građevine javne i društvene namjene,

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

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

e. infrastruktura.

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

a. Boravak osoblja/zaposlenih

b. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(7) Komunalno-servisna namjena (KS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3281]

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.

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

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

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

(9) Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3284]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. skloništa za životinje, groblja za kućne ljubimce, sabirališta nusproizvoda životinjskog podrijetla, spalionica, veterinarskih zgrada i ostalih pratećih veterinarsko-sanitarnih sadržaja sukladno posebnim propisima, s pomoćnim građevinama.

(10) Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2211]

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:
 - a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
 - b. skladišnih i servisnih površina i građevina.
2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
 - b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
 - c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
 - d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
 - e. zelene površine,
 - f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
 - g. infrastruktura.
4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:
 - a. Zdravstvena namjena
 - b. Predškolska namjena
 - c. Kulturna namjena
 - d. Ugostiteljsko-turistička namjena
 - e. Boravak osoblja/zaposlenih
 - f. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(11) Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja - farma (I3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2213]

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.

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

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:
 - a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,

b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

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

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

a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,

b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),

c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),

d. centar/građevine za ponovnu uporabu,

e. zelene površine,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),

g. infrastruktura.

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

a. Zdravstvena namjena

b. Predškolska namjena

c. Kulturna namjena

d. Ugostiteljsko-turistička namjena

e. Boravak osoblja/zaposlenih

f. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

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

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

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

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

a. zelene površine,

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

c. manje infrastrukturne građevine.

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

a. Helidrom

(14) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2604]

- ŽUPANIJSKI ZNAČAJ

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i borilišta,

b. adrenalinskih parkova,

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

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni i sl.) maksimalne građevinske (bruto) površine do 200 m²,
- 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. Helidrom

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

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

- a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
- b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
- c. za zimske sportove,
- d. za konjičke sportove,
- e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

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

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

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

- a. Ugostiteljsko-turistička namjena
- b. Helidrom

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

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

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

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

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

a. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

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

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

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

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

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

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

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

(19) Površina infrastrukture - 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.

(20) 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.

(21) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1908]

- AK Popovac na vodotoku Garešnica

1. Na površinama infrastrukture– vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda,

b. brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama koje zadovoljavaju kriterije velikih brana,

c. drugih vodnih građevina državnog značaja namijenjenih za korištenje voda, za zaštitu voda, za zaštitu od štetnog djelovanja voda i vodnih građevina državnog značaja za melioracijsku odvodnju.

2. Na površinama planiranim za vodnogospodarski sustav državnog značaja 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.

(22) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav područnog (regionalnog) značaja (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2908]

- AK Rogoža na vodotoku Bršljanica

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

a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda kapaciteta do 500 l/s, akumulacija za vodoopskrbu, navodnjavanje i/ili proizvodnju električne energije,

b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju i obradu otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica) kapaciteta do 100.000 ekvivalentnih stanovnika u dvije ili više jedinica lokalne samouprave, vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,

c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina područnog (regionalnog) značaja, brana s akumulacijama i/ili retencijskim prostorima s pripadajućim građevinama područnog (regionalnog) značaja,

d. melioracijsku odvodnju površine do 10.000 ha s pripadajućim građevinama i uređajima,

e. drugih vodnih građevina područnog (regionalnog) značaja.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav područnog (regionalnog) značaja (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.

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

- Vrijedno obradivo tlo

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.

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

- Ostala obradiva tla (P3)

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.

(25) 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.

(26) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,

d. vidikovaca,

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

f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,

g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(27) 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.

(28) Slatkovodna akvakultura (H2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3502]

1. Na površinama za slatkovodnu akvakulturu (H2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru namijenjenih uzgoju vodenih organizama u kopnenim vodama, kao i povezane obalne infrastrukture (otpremno-distribucijski i purifikacijski centri, skladišni i manipulativni prostori, sortirnice i slično, pomoćne građevine te privezišta plovila i ugostiteljski i uslužni prostori) u svrhu uzgoja slatkovodne akvakulture.

2. Unutar površina za slatkovodnu akvakulturu provode se zahvati u prostoru isključivo osnovne namjene, bez mogućnosti korištenja istih za trgovačke, ugostiteljsko-turističke ili druge namjene koje nisu povezane sa samim uzgojem.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) Granice izdvojenih građevinskih područja izvan naselja razgraničuju površine za izgradnju građevina koje se moraju graditi unutar građevinskog područja, ali se zbog karaktera djelatnosti i/ili neophodnih lokalnih uvjeta ne mogu obavljati unutar građevinskog područja naselja, od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se obzirom na namjenu mogu i/ili moraju obavljati izvan građevinskih područja

Članak 3.

(1) Ovim Planom prikazana su postojeća i planirana izdvojena građevinska područja izvan naselja županijskog značaja u Ciglenici/Kapelici, Hrastovcu i Malom Pašijanu odnosno površine županijskog značaja koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem.

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 4.

(1) Granice građevinskih područja naselja razgraničuju površine izgrađenih dijelova naselja i površine predviđene za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva, kao i drugih djelatnosti koje se obzirom na namjenu mogu i/ili moraju obavljati izvan građevinskih područja naselja.

(2) U slučaju promjene stanja u odnosu na Planom utvrđeno, te sumnje ili spora da li je neka površina izgrađeni ili neizgrađeni dio građevinskog područja, neizgrađenim dijelom će se smatrati:

- izgrađenim dijelom građevinskog područja će se smatrati:

1. svaka u naravi izgrađena katastarska čestica ukoliko je za izgradnju osnovne (i/ili manje gospodarske građevine) izdana odgovarajuća dozvola ili se izgrađena osnovna (i/ili manja gospodarska građevina) u smislu Zakona o gradnji smatra građevinom za koje je izdana uporabna dozvola

2. svaka katastarska čestica i/ili dio katastarske čestice iza katastarske čestice iz točke 1. ovog stavka ukoliko se pripajanjem istoj može formirati građevna čestica koja zadovoljava

odredbe, smjernice i kriterije ovog Plana i posebnih propisa

- uređenim dijelom građevinskog područja će se smatrati:

1. svaka u naravi neizgrađena katastarska čestica do koje je izgrađena planirana osnovna infrastruktura,

2. svaka u naravi neizgrađena katastarska čestica i/ili dio neizgrađene katastarske čestice iza katastarske čestice iz točke 1. ovog podstavka ukoliko se pripajanjem istoj može formirati građevna čestica koja zadovoljava odredbe, smjernice i kriterije ovog Plana i posebnih propisa.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 5.

(1) Nije primjenjivo.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 6.

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

- POZŠ
- PZŠD
- PR4
- PVZP
- POZ
- PH2
- PIS8
- PS5-4
- PS5-1
- PS5-5
- PS5-2
- PS5-3
- PS3-1
- PM4-1
- PS3-2
- PM4-2
- PD
- PI1-1
- PI1-2
- PI3
- PT1
- PK1
- PKS1
- PKS2
- PKS4
- PR2

- PGR
- PZ1
- PZ5
- PIS1
- POZP

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: POZŠ

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Razvoju šumarstva namijenjene su prvenstveno površine koje su ovim Planom utvrđene kao zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi.
 - b. Sukladno Pravilniku o prostornim planovima, šume i šumska zemljišta su razgraničena na zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi, što je prikazano u ovom Planu.
 - c. Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi površine manje od 5 ha su ovim Planom prikazani kao okolno prevladavajuće tlo: ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi ili ostalo zemljište, ali se prostornoplanski tretiraju kao zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi.
 - d. Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi koristi se isključivo za gospodarenje u skladu s odredbama posebnih propisa i Pravilnika o prostornim planovima.
 - e. Postojeće zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi kojem se ovim Planom mijenja namjena, do privođenja istoj, koristi se isključivo za gospodarenje šumama (ne može se odobravati izgradnja objekata potrebnih za gospodarenje šumama izuzev protupožarnih prosjeka i vlaka).
 - f. Uvjeti za utvrđivanje trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina prometne i ostale infrastrukture propisani su pravilom provedbe u odjeljku 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja.
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. Ovim Planom nije planirano pošumljavanje dijela površina razgraničenih kao ostalo zemljište. Konkretno lokacije utvrdit će se posebnim elaboratima, u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa, pri čemu treba očuvati ugrožena i

rijetka staništa, te voditi računa o prostornoplanerskim i krajobraznim aspektima istoga.

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.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: POZŠ

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. Nije primjenjivo.

2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina

a. Nije primjenjivo.

3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla

a. Nije primjenjivo.

4. kompenzacijski uvjeti

a. Nije primjenjivo.

5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Nije primjenjivo.

6. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Nije primjenjivo.

7. površina kopnenog i morskog, odnosno vodenog dijela luke, odnosno plaže, udio kopnene površine u morskog, odnosno vodenom dijelu luke, odnosno plaže i/ili postotak ili maksimalno odstupanje od postojeće obalne crte na morsku, odnosno vodenu stranu

a. Nije primjenjivo.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PZŠD

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Razvoju šumarstva namijenjene su prvenstveno površine koje su ovim Planom utvrđene kao zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi.

b. Sukladno Pravilniku o prostornim planovima, šume i šumska zemljišta su razgraničena na zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi, što je prikazano u ovom Planu.

c. Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi površine manje od 5 ha su ovim Planom prikazani kao okolno

prevladavajuće tlo: ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi ili ostalo zemljište, ali se prostornoplanski tretiraju kao zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi.

d. Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi koristi se isključivo za gospodarenje u skladu s odredbama posebnih propisa i Pravilnika o prostornim planovima.

e. Postojeće zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja te ostalo zemljište namijenjeno šumi kojem se ovim Planom mijenja namjena, do privođenja istoj, koristi se isključivo za gospodarenje šumama (ne može se odobravati izgradnja objekata potrebnih za gospodarenje šumama izuzev protupožarnih prosjeka i vlaka).

f. Uvjeti za utvrđivanje trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina prometne i ostale infrastrukture propisani su pravilom provedbe u odjeljku 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja.

g. Unutar ili uz građevinsko područje naselja može se odobravati proglašavanje šuma posebne namjene - urbane šume koje se koriste isključivo za stvaranje potrebnih uvjeta za odmor i rekreaciju posjetitelja u skladu s odredbama posebnih propisa te Pravilnika o prostornim planovima.

h. Sukladno posebnim propisima i odluci o proglašenju, unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja na području Grada Garešnice proglašena je šuma posebne namjene „Žirovnjak“ te je položaj iste prikazan u ovom Planu.

i. Sukladno posebnim propisima, unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja na području Grada Garešnice može se odobriti proglašenje planirane šume posebne namjene - urbana šuma te je položaj iste prikazan u ovom Planu.

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. Ovim Planom nije planirano pošumljavanje dijela površina razgraničenih kao ostalo zemljište. Konkretno lokacije utvrdit će se posebnim elaboratima, u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa, pri čemu treba očuvati ugrožena i rijetka staništa, te voditi računa o prostornoplanerskim i krajobraznim aspektima istoga.

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.
- (2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PZŠD
 - 1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
 - a. Nije primjenjivo.
 - 2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina
 - a. Nije primjenjivo.
 - 3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla
 - a. Nije primjenjivo.
 - 4. kompenzacijski uvjeti
 - a. Nije primjenjivo.
 - 5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
 - a. Nije primjenjivo.
 - 6. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa
 - a. Nije primjenjivo.
 - 7. površina kopnenog i morskog, odnosno vodenog dijela luke, odnosno plaže, udio kopnene površine u morskog, odnosno vodenom dijelu luke, odnosno plaže i/ili postotak ili maksimalno odstupanje od postojeće obalne crte na morsku, odnosno vodenu stranu
 - a. Nije primjenjivo.

Članak 9.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: PR4
 - 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Minimalna veličina građevne čestice je 500 m² te ista mora biti u skladu sa odredbama iz odjeljka 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja
 - 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na površinama PR4 namjena građevina treba biti u skladu s namjenom površine (R4) te u skladu sa odredbama iz odjeljka 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja
 - 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na površinama PR4 smještaj građevina treba biti u skladu s namjenom površine (R4) te u skladu sa odredbama iz odjeljka 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja
 - b. Može se graditi više građevina (kompleks građevina).
 - c. Građevine treba smještati udaljene najmanje pola visine od susjednih čestica i najmanje 5 m od ulične međe.
 - d. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više sportsko-rekreacijskih građevina i građevina pratećih namjena dopuštenih Pravilnikom.
 - 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,4, a za sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom je 0,2
 - 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8
 - 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne primjenjuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne primjenjuje se
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Oblikovanje građevina ovisiti će o njihovoj vrsti.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 50% zelene površine negradivog dijela građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.
 - b. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. U skladu sa posebnim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Razina opremljenosti građevne čestice je osiguran prometni pristup širine kolnika najmanje 3 m, priključak na javni vodovod, elektroopskrba te riješena odvodnja na propisani način (bio uređajem ili sabirnom jamom).
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Visina pomoćnih građevina je najviše 7,5 m do vijenca građevine to jest najveća etažna visina je podrum, prizemlje i kat, izuzetno može biti i viša ukoliko to zahtjeva funkcija (spremišta rekvizita i sl.).
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Građevine pratećih sadržaja dopušteni Pravilnikom mogu biti maksimalne građevinske površine do 200 m²
 - b. Visina građevina pratećih namjena je najviše 7,5 m do vijenca građevine to jest najveća etažna visina je podrum, prizemlje i kat.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PVZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Razvoju poljoprivrede namijenjene su prvenstveno površine koje su ovim Planom utvrđene kao vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.
 - b. Poljoprivredno tlo razgraničeno je na vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, s tim da su površine manje od 10 ha, bez obzira na pedološki sastav, nagibe, katastarske kulture i klase, blizinu prometnica i druge karakteristike, prikazane i prostornoplanski se tretiraju isto kao i okolno prevladavajuće tlo: ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište.
 - c. U slučaju sumnje ili spora da li je neka rubno postavljena površina ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi ili ostalo zemljište iz operativnih razloga smatrat će se da su: meliorirane oranice na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi; oranice i vinogradi na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi; livade, pašnjaci i voćnjaci na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi; livade, pašnjaci i voćnjaci na rubu ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište.
 - d. Uvjeti za utvrđivanje trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina prometne i ostale infrastrukture propisani su pravilom provedbe u odjeljku 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja.
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 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: POZ

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Razvoju poljoprivrede namijenjene su prvenstveno površine koje su ovim Planom utvrđene kao vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

b. Poljoprivredno tlo razgraničeno je na vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, s tim da su površine manje od 10 ha, bez obzira na pedološki sastav, nagibe, katastarske kulture i klase, blizinu prometnica i druge karakteristike, prikazane i prostornoplanski se tretiraju isto kao i okolno prevladavajuće tlo: ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište.

c. U slučaju sumnje ili spora da li je neka rubno postavljena površina ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi ili ostalo zemljište iz operativnih razloga smatrat će se da su: meliorirane oranice na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi; oranice i vinogradi na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi; livade, pašnjaci i voćnjaci na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi; livade, pašnjaci i voćnjaci na rubu ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište.

d. Uvjeti za utvrđivanje trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina prometne i ostale infrastrukture propisani su pravilom provedbe u odjeljku 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja.

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 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PH2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na području Grada Garešnice nalaze se postojeći ribnjaci (akvakultura) Garešnica, Hrastovac i Blagorodovac.
 - b. Određeno odnosnim odredbama u poglavlju 2.4. Vodnogospodarski sustav.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Nije primjenjivo.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PIS8

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Određeno odnosnim odredbama u poglavlju 2.4. Vodnogospodarski sustav.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Nije primjenjivo.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS5-4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.
 - b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.
 - c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar

građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m; minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni, osim višestambenih i višestambeno-poslovnih.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim

česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih

površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovšte tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

y. Građevine poljoprivredne namjene- Klijeti moraju biti udaljene od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m.

z. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni, spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače od svih međa prema susjednim česticama moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

aa. Montažne zgrade za uzgoj bilja mogu se graditi/postavljati na oranicama, od jedne međe susjedne čestice udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

- h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.
- i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne primjenjuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne primjenjuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni, osim višestambenih i višestambeno-poslovnih.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne primjenjuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
- b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
- c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
- d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
- e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
- f. Građevine poljoprivredne namjene - klijeti maksimalne tlocrtno površine 40 m² mogu se graditi u već podignutim vinogradima ili voćnjacima veličine 300 do 500 m². Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka.
- g. Građevine poljoprivredne namjene - spremišta poljoprivrednih alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače maksimalne tlocrtno površine 40 m² mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima ukupne veličine 200 do 500 m², te na oranicama ukupne veličine 1,0 do 2,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 20 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 1,0 ha oranica.
- h. Građevine poljoprivredne namjene - zakloni se mogu graditi na pašnjacima i livadama, ukupne tlocrtno površine 1/50 površine pašnjaka i/ili livade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
- b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elementa ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija

ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

b. Građevna čestica sa javnom i društvenom i/ili sportsko-rekreacijskom građevinom ne može biti veća od 10000 m², građevina poslovne namjene od 5000 m², te da građevine za uzgoj životinja mogu biti kapaciteta do ukupno maksimalno 50 uvjetnih grla, od kojih svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 20 uvjetnih grla, a peradi i ostalih sitnih životinja maksimalno 10 uvjetnih grla.

c. Izuzetno, na udaljenosti manjoj od 50 m od zgrada i građevina javne i društvene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene ili groblja, izgrađenih temeljem odredbi prijašnjih prostornih planova ili planiranih ovim Planom, može se odobriti izgradnja građevina za uzgoj životinja kapaciteta do ukupno maksimalno 10 uvjetnih grla, od kojih svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 5 uvjetnih grla, a peradi i ostalih sitnih životinja maksimalno 3 uvjetna grla.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS5-1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m; minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m,

maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni, osim višestambenih i višestambeno-poslovnih.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovšte tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

y. Građevine poljoprivredne namjene- Klijeti moraju biti udaljene od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m.

z. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni, spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače od svih međa prema susjednim česticama moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

aa. Montažne zgrade za uzgoj bilja mogu se graditi/postavljati na oranicama, od jedne međe susjedne čestice udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran,

koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni, osim višestambenih i višestambeno-poslovnih.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovista, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

f. Građevine poljoprivredne namjene - klijeti maksimalne tlocrtnne površine 40 m² mogu se graditi u već podignutim vinogradima ili voćnjacima veličine 300 do 500 m². Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka.

g. Građevine poljoprivredne namjene - spremišta poljoprivrednih alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače maksimalne tlocrtnne površine 40 m² mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima ukupne veličine 200 do 500 m², te na oranicama ukupne veličine 1,0 do 2,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 20 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 1,0 ha oranica.

h. Građevine poljoprivredne namjene - zakloni se mogu graditi na pašnjacima i livadama, ukupne tlocrtnne površine 1/50 površine pašnjaka i/ili livade.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elementa ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija

ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene, a iznimno i više građevina za uzgoj životinja mogu biti kapaciteta do ukupno maksimalno 3 uvjetna grla, od kojih svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 2 uvjetna grla, a peradi i ostalih sitnih životinja maksimalno jedno uvjetno grlo, uz uvjet da građevna čestica sa građevinama pratećih namjena ne može biti veća od 500 m².

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS5-5

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od

granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni, osim višestambenih i višestambeno-poslovnih.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasa izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.
- p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.
- r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
- s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.
- t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjagobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

y. Građevine poljoprivredne namjene- Klijeti moraju biti udaljene od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m.

z. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni, spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače od svih međa prema susjednim česticama moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

aa. Montažne zgrade za uzgoj bilja mogu se graditi/postavljati na oranicama, od jedne međe susjedne čestice udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne primjenjuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne primjenjuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni, osim višestambenih i višestambeno-poslovnih.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne primjenjuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
 - b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
 - c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
 - e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
 - f. Građevine poljoprivredne namjene - klijeti maksimalne tlocrtno površine 40 m² mogu se graditi u već podignutim vinogradima ili voćnjacima veličine 300 do 500 m². Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka.
 - g. Građevine poljoprivredne namjene - spremišta poljoprivrednih alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače maksimalne tlocrtno površine 40 m² mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima ukupne veličine 200 do 500 m², te na oranicama ukupne veličine 1,0 do 2,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 20 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 1,0 ha oranica.
 - h. Građevine poljoprivredne namjene - zakloni se mogu graditi na pašnjacima i livadama, ukupne tlocrtno površine 1/50 površine pašnjaka i/ili livade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
 - b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
 - c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene, a iznimno i više građevina za uzgoj životinja.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS5-2

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk,

određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina,

dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade.

Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjagobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od

pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

y. Građevine poljoprivredne namjene- Klijeti moraju biti udaljene od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m.

z. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni, spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače od svih međa prema susjednim česticama moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

aa. Montažne zgrade za uzgoj bilja mogu se graditi/postavljati na oranicama, od jedne međe susjedne čestice udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

j. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju višestambene zgrade 1, višestambene zgrade 2, višestambeno-poslovne zgrade 1 i višestambeno-poslovne zgrade 2 ne može biti manji od 0,20 niti veći od 0,60.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

f. Građevine poljoprivredne namjene - klijeti maksimalne tlocrtnne površine 40 m² mogu se graditi u već podignutim vinogradima ili voćnjacima veličine 300 do 500 m². Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka.

g. Građevine poljoprivredne namjene - spremišta poljoprivrednih alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače maksimalne tlocrtnne površine 40 m² mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima ukupne veličine 200 do 500 m², te na oranicama ukupne veličine 1,0 do 2,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 20 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 1,0 ha oranica.

h. Građevine poljoprivredne namjene - zakloni se mogu graditi na pašnjacima i livadama, ukupne tlocrtnne površine 1/50 površine pašnjaka i/ili livade.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po

nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajanim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene, a iznimno i više građevina za uzgoj životinja mogu biti kapaciteta do ukupno maksimalno 3 uvjetna grla, od kojih svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 2 uvjetna grla, a peradi i ostalih sitnih životinja maksimalno jedno uvjetno grlo.

b. Građevna čestica sa javnom i društvenom i/ili sportsko-rekreacijskom građevinom ne može biti veća od 2500 m², građevina poslovne namjene od 1000 m².

c. Iznimno, na udaljenosti manjoj od 50 m od zgrada i građevina javne i društvene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene ili groblja, izgrađenih temeljem odredbi prijašnjih prostornih planova ili planiranih ovim Planom te u naselju Garešnica ne može se odobriti izgradnja zgrada za uzgoj životinja, izuzev kućnih ljubimaca.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS5-3

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od

50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

- q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe
- c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju

građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine (H/2) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

y. Građevine poljoprivredne namjene- Klijeti moraju biti udaljene od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m.

z. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni, spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače od svih međa prema susjednim česticama moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

aa. Montažne zgrade za uzgoj bilja mogu se graditi/postavljati na oranicama, od jedne međe susjedne čestice udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

j. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju višestambene zgrade 1, višestambene zgrade 2, višestambeno-poslovne zgrade 1 i višestambeno-poslovne zgrade 2 ne može biti manji od 0,20 niti veći od 0,60.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
 - b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
 - c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
 - e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
 - f. Građevine poljoprivredne namjene - klijeti maksimalne tlocrtno površine 40 m² mogu se graditi u već podignutim vinogradima ili voćnjacima veličine 300 do 500 m². Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka.
 - g. Građevine poljoprivredne namjene - spremišta poljoprivrednih alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače maksimalne tlocrtno površine 40 m² mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima ukupne veličine 200 do 500 m², te na oranicama ukupne veličine 1,0 do 2,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 20 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 1,0 ha oranica.
 - h. Građevine poljoprivredne namjene - zakloni se mogu graditi na pašnjacima i livadama, ukupne tlocrtno površine 1/50 površine pašnjaka i/ili livade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
 - b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
 - c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje
 - e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.
 - f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.
 - g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. U skladu sa posebnim propisima.

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

- a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.
- b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.
- c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).
- d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.
- f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.
- g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.
- b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.
- c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost

zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

b. Građevna čestica sa javnom i društvenom i/ili sportsko-rekreacijskom građevinom ne može biti veća od 5000 m², građevina poslovne namjene od 2500 m², te da građevine za uzgoj životinja mogu biti kapaciteta do ukupno maksimalno 10 uvjetnih grla, od kojih svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 5 uvjetna grla, a peradi i ostalih sitnih životinja maksimalno 3 uvjetna grla.

c. Iznimno, na udaljenosti manjoj od 50 m od zgrada i građevina javne i društvene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene ili groblja, izgrađenih temeljem odredbi prijašnjih prostornih planova ili planiranih ovim Planom, može se odobriti izgradnja zgrada za uzgoj životinja kapaciteta do ukupno maksimalno 5 uvjetnih grla, od kojih svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 2 uvjetna grla, a peradi i ostalih sitnih životinja maksimalno jedno uvjetno grlo, s tim da iste, ukoliko to lokalni uvjeti dozvoljavaju, moraju biti smještene uz udaljeniju među građevne čestice, od gore navedenih zgrada i građevina.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS3-1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m,

minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima

naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične

međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjagobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske

linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

j. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju višestambene zgrade 1, višestambene zgrade 2, višestambeno-poslovne zgrade 1 i višestambeno-poslovne zgrade 2 ne može biti manji od 0,20 niti veći od 0,60.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom

kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijehtacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili

riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PM4-1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

- d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.
- p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici),

biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

- g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.
- h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.
- i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .
- j. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju višestambene zgrade 1, višestambene zgrade 2, višestambeno-poslovne zgrade 1 i višestambeno-poslovne zgrade 2 ne može biti manji od 0,20 niti veći od 0,60.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne primjenjuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne primjenjuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne primjenjuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
- b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
- c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
- d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
- e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
- b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja

kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 21.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PS3-2

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj

(jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjagobrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

j. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju višestambene zgrade 1, višestambene zgrade 2, višestambeno-poslovne zgrade 1 i višestambeno-poslovne zgrade 2 ne može biti manji od 0,20 niti veći od 0,70.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 2,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost

od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovista, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda

moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PM4-2

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 350 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

g. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

h. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 500 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

i. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao slobodnostojeće zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 25,00 m: minimalna površina 600 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 50,00 m, maksimalna površina 5.000 m².

j. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 10,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 300 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od

50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

k. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 12,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 400 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

l. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 14,00 m, minimalna dubina 25,00 m, minimalna površina 450 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

m. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao poluugrađene ili dvojne zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + K, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 16,00 m, minimalna dubina 30,00 m, minimalna površina 550 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 25,00 m, maksimalna dubina 70,00 m, maksimalna površina 1.400 m².

n. Minimalna veličina građevne čestice obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom koje će se graditi kao ugrađene zgrade, maksimalne etažnosti Po + S ili P + K + Uk ili Pk, određuje se na sljedeći način: minimalna širina 6,00 m, minimalna dubina 20,00 m, minimalna površina 150 m². Maksimalne veličine građevnih čestica površinom za više od 50% većih od minimalnih, određuje se na sljedeći način: maksimalna širina 20,00 m, maksimalna dubina 50,00 m, maksimalna površina 1.000 m².

o. Veličina građevne čestice za izgradnju građevine stambene namjene za povremeno stanovanje ne može biti manja od 250 m² niti veća od 2500 m².

p. Iznimno, kada je zbog izgradnje građevina poljoprivredne i prateće namjene dopuštenih Pravilnikom te njihovih pomoćnih građevina zbog tehnoloških razloga i/ili zbog zatečene parcelacije (i pripajanja susjedne čestice koja se ne može parcelirati) neophodna veća širina, dubina i/ili veličina građevne čestice, ili se nalaze u rubnim i/ili rijetko naseljenim dijelovima naselja, iste mogu biti i veće, ali ne veće od odnosnim odredbama utvrđenih.

q. Iznimno, kada je građevna čestica izrazito nepravilnog oblika, ili kada se zbog lokalnih uvjeta ne može postići uvjetovana dubina ili širina, minimalna i maksimalna veličina građevne čestice je određena samo površinama određenom podtočkama ove točke.

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3 Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće i obiteljske kuće sa poslovnim prostorom se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje glavnih i pratećih građevina 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 odnosno prostora iza građevinskog pravca dubine do 20 m ili iza ulične međe građevne čestice dubine do maksimalno 30 m, gospodarskog dvorišta odnosno pojasa izgradnje pomoćnih građevina i pratećih građevina za poljoprivredne djelatnosti odnosno prostora između pojasa izgradnje osnovnih građevina i negradivog pojasa te negradivog pojasa odnosno prostora 1 m udaljenog od zadnje međe

c. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i

negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

d. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

e. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

f. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

h. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

j. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

k. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

l. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

n. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

o. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

p. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

q. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

r. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

s. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

t. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegovbrani

u. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

v. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

w. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

x. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

b. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

c. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na slobodnostojeći način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,40.

d. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

e. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše dvije nadzemne etaže plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

f. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na dvojni i poluugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat

plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50.

g. Za obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom, izgrađene na ugrađeni način s najviše tri nadzemne etaže od kojih je najviša potkrovlje/uvučeni kat plus podrum i/ili suteran, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,60.

h. Za građevine stambene namjene za povremeno stanovanje, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

i. Za izgradnju obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na slobodnostojeći, dvojni i poluugrađeni način, odnosno ugrađeni način izgradnje, za sve dozvoljene etažnosti, čija je površina građevne čestice za više od 50% veća od minimalno propisane, koeficijent izgrađenosti ne smije biti veći od 0,50 .

j. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju višestambene zgrade 1, višestambene zgrade 2, višestambeno-poslovne zgrade 1 i višestambeno-poslovne zgrade 2 ne može biti manji od 0,20 niti veći od 0,70.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 2,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovista, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijehtacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade stambene namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima, priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine, dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stambenih jedinica, izgradnja

kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

c. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PD

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

- f. Minimalna veličina građevne čestice je 500m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

- l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.
- o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.
- q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
- r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.
- s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani
- t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva
- u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovšte tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.
- v. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.
- w. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,7.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 2,4.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

- a. U skladu sa posebnim propisima.

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

- a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 24.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P11-1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice je 1000 m².

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

f. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju

građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

g. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

h. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

i. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

j. Međusobna udaljenost zgrada na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od 4 m.

k. Do svake zgrade mora biti osiguran neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

l. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

m. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjagobrani

n. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

o. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovšte tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

p. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,6 izuzev građevne čestice solarne energetske građevine gdje ne može biti veći od 0,8.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovista, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

d. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje izuzev u slučaju ograđivanja građevnih čestica potencijalno opasnih djelatnosti.

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama postojećih građevina koje namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 25.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P11-2

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

- c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.
- d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.
- e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.
- f. Minimalna veličina građevne čestice je 500 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- g. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- h. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka

47-45 ovih Odredbi za provedbu.

i. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

j. Međusobna udaljenost zgrada na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od 4 m.

k. Do svake zgrade mora biti osiguran neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

l. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

m. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

n. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

o. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

p. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

d. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje izuzev u slučaju ograđivanja građevnih čestica potencijalno opasnih djelatnosti.

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama postojećih građevina koje namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 26.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PI3

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa

mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice je 500 m².

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

f. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

g. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

h. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

i. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

- j. Međusobna udaljenost zgrada na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od 4 m.
- k. Do svake zgrade mora biti osiguran neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
- l. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.
- m. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani
- n. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva
- o. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.
- p. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.
- q. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni, spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače od svih međa prema susjednim česticama moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.
- r. Montažne zgrade za uzgoj bilja mogu se graditi/postavljati na oranicama, od jedne međe susjedne čestice udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Ne primjenjuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
- b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
- c. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
- d. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

e. Građevine poljoprivredne namjene- Spremišta poljoprivrednih alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače maksimalne tlocrtnne površine 40 m² mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima ukupne veličine 200 do 500 m², te na oranicama ukupne veličine 1,0 do 2,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 20 m² za svakih slijedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 1,0 ha oranica.

f. Građevine poljoprivredne namjene- Zakloni se mogu graditi na pašnjacima i livadama, ukupne tlocrtnne površine 1/50 površine pašnjaka i/ili livade

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje izuzev u slučaju ograđivanja građevnih čestica potencijalno opasnih djelatnosti.

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama postojećih građevina koje namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

b. Solarne energetske građevine i vjetrogeneratori se ne mogu graditi kao osnovne građevine, izuzev unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja i/ili ukoliko su planirane grafičkim dijelom Plana ili planom užeg područja.

Članak 27.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PT1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

- d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.
- e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.
- f. Minimalna veličina građevne čestice je 1000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih

- građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.
- o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.
- q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
- r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.
- s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani
- t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva
- u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.
- v. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

- w. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,6.
 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 2,4.
 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne primjenjuje se.
 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.
 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne primjenjuje se.
 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
 - b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
 - c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
 - e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
 - b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
 - c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje
 - e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.
 - f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim

terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² netto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 28.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PK1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice je 500m², , a maksimalna veličina je 10000 m²

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasa izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
- n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.
- o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

v. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

w. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijehtacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 29.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PKS1

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

- e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.
- f. Minimalna veličina građevne čestice je 500m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet

da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

v. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

w. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne primjenjuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne primjenjuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
 - b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
 - c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
 - e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
 - b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
 - c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje
 - e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.
 - f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.
 - g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. U skladu sa posebnim propisima.

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

- a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.
- b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.
- c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).
- d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.
- f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.
- g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.
- b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.
- b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 30.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PKS2

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice je 500m².

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

a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.

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

a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene

b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe

c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.

f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.

g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.

i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i

otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegobrani

t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

v. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

w. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijehtacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom,

položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 31.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PKS4

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.

c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.

e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

f. Minimalna veličina građevne čestice je 500m².

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

- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.
- k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.
- l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegotbrani

t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.

v. Udaljenost nove slobodnostojeće građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, s više od dvije nadzemne etaže, i stambeno-poslovne građevine s više od tri samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.), prilikom planiranja neizgrađenih neuređenih površina, ne može biti manja od pola visine ($H/2$) te građevine uz tu među od granice građevne čestice (osim od regulacijske linije) i ne manje od 3,0 metra.

w. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina ostalih namjena određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne primjenjuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne primjenjuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu

b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.

c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.

e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.

b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštrih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje

e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 40% zelene površine negradivog dijela građevne čestice, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priklučivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² neto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² neto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

Članak 32.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PR2

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

a. Građevna čestica mora imati veličinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

- b. Iznimno, građevna čestica može imati veličinu i oblik i/ili se može formirati i na način da ne omogućava izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana, ali samo u slučaju građevnih čestica postojećih građevina.
- c. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica građevinskog područja osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice (većim dijelom unutar građevinskog područja) odstupa od granice građevinskog područja do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi i izvan građevinskog područja i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.
- d. Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina osim iznimno kada granica postojeće katastarske čestice odstupa od granice osnovne namjene do u prosjeku maksimalno 15 m, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica i/ili u slučaju iz stavka 1. točke. 1. podtočke b ovog članka.
- e. Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.
- f. Minimalna veličina građevne čestice je 500m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljenih ovom namjenom te opisanih su u odjeljku 1.4.1. Pojmovi, stavku 3, Građevine prema namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više glavnih i sekundarnih i pratećih namjena te na zasebnim česticama Pravilnikom predviđene prateće namjene
- b. Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) i zgrada se u pravilu po dubini dijele i sastoje od: predvrta odnosno prostora između ulične međe građevne čestice i građevinskog pravca, pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela te negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe
- c. U predvrtu sa mogu graditi bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, garaže, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje glavne i pomoćne građevine. Građevine i elementi uređenja građevne čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.
- d. Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.
- e. Sve osnovne građevine grade se u pravilu na samostojeći način, osim ako je ovim Odredbama za provedbu drugačije utvrđeno.
- f. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način mora se utvrditi za građevne čestice koje sjevernom (sjeveroistočnom ili sjeverozapadnom) stranom graniče sa građevnim česticama širine od 10,0 do 12,0 m na kojima se temeljem ovih Odredbi za provedbu ne može odobriti izgradnja na samostojeći način, a širina im se ne može povećati na račun prvih susjednih građevnih čestica.
- g. Izgradnja osnovnih građevina na dvojni/ poluugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici dviju susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.
- h. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način mora se utvrditi kada su obje susjedne građevne čestice izgrađene ili im je utvrđena obveza izgradnje na skupni/ ugrađeni način.
- i. Izgradnja osnovnih građevina na skupni/ ugrađeni način može se utvrditi i kada to suglasno zahtijevaju vlasnici triju ili više susjednih građevnih čestica, a lokalni uvjeti i odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa to omogućavaju.

j. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na samostojeći način je određen linijom postojeće izgradnje, od koje može odstupati, ako je na sjevernoj (sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj) strani građevne čestice do 5,0 m, a ako je na južnoj (jugoistočnoj i jugozapadnoj) strani građevne čestice ili uz državnu cestu do 10,0 m, ali uz uvjet da od ulične međe građevne čestice bude udaljen u prosjeku manje od 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade. Iznimno, odstupanje građevnog pravca od linije postojeće izgradnje i/ili udaljenost od ulične međe građevne čestice može biti i veća, ali samo za građevne čestice za izgradnju građevina stambene namjene za povremeno stanovanje, višestambenih zgrada, višestambeno-poslovnih zgrada, javnih i društvenih zgrada i sportsko-rekreacijskih građevina, te u zonama proizvodne namjene te za građevne čestice u rijetko izgrađenim dijelovima naselja.

k. Obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja na dvojni način utvrđuju se na način iz prethodne podtočke ovog stavka, ali uz uvjet da obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica ne mogu međusobno biti izmaknuti više od 2,0 m. Iznimno, ako zajednička međa nije okomita na uličnu, izmicanje može biti i veće, ali uz uvjet da su obvezni građevinski pravci obiju građevnih čestica u prosjeku jednako udaljeno od ulične međe. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

l. Obvezni građevinski pravac građevnih čestica za koje se utvrđuje izgradnja u nizu je određena linijom postojeće izgradnje. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 90% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

m. Ukoliko je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.

n. Ukoliko se linija postojeće izgradnje ne može utvrditi, obvezni građevinski pravac mora biti udaljen najmanje 5,0 m od ulične međe čestica, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45 ovih Odredbi za provedbu.

o. Glavne, prateće i pomoćne građevine (do dvije nadzemne etaže), koje se grade na samostojeći način moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u ulici), biti udaljene najmanje 3,0 m osim iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena, mala dubina građevinskog područja ili tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju građevne čestice, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima. U tom slučaju organizacija susjednih građevnih čestica, ukoliko lokalni uvjeti dozvoljavaju, treba biti postavljena zrcalno.

p. Građevine koje se grade na dvojni način (do dvije nadzemne etaže), moraju od međe prema jednoj bočnoj susjednoj građevnoj čestici biti udaljene najmanje 3,0 m.

q. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici (izuzev na građevnoj čestici za koju je utvrđena izgradnja u nizu) moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

r. Niti jedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

s. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od građevnih čestica javnih prometnih i zelenih površina) se ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu česticu te se moraju izvesti snjegovbrani

t. Ako se zgrada gradi na udaljenosti manjoj od 0,5 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se ne smiju izvesti niti prozori proizvodne veličine do 60 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45 stupnjeva

- u. Ako se zgrada gradi na međi susjedne građevne čestice (izuzev na međama sa građevnim česticama javnih prometnih i zelenih površina), na toj strani se zidovi moraju izvesti kao vatrootporni te krovnište tako da se oborinske vode zbrinu na vlastitoj građevnoj čestici.
- v. Najmanje dozvoljene međusobne udaljenosti novih građevina određuju se u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od rušenja i zaštite od širenja požara.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,4.
 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8.
 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne primjenjuje se.
 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Utvrđeno odjeljkom 1.4.1. Pojmovi, stavak 3, Građevine prema namjeni.
 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne primjenjuje se.
 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Istaci pročelja, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred obveznog građevinskog pravca, ali uz uvjet da je linija postojeće izgradnje na uličnoj međi, obvezni građevinski pravac može biti i na njoj, ali uz uvjet da njegova udaljenost od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu
 - b. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije metodom kontrasta.
 - c. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način ili u nizu moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - d. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena sa orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada.
 - e. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u maksimalno mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine i elementi uređenja građevne čestice (izuzev kolnih i pješačkih pristupa, parkirališta, interne infrastrukture, manipulativnih površina, ograda i potpornih zidova) grade se isključivo na samostojeći način.
 - b. Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe, ali uz uvjet da udaljenost vanjskog ruba ograde od osi ulice/ceste ne može biti manja od polovice koridora ulice/ceste, utvrđenog temeljem članka 47-45. ovih Odredbi za provedbu.
 - c. Ograda maksimalne ukupne prosječne visine 150 cm može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata se moraju otvarati prema građevnoj čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - d. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje
 - e. Prateće građevine, elemente uređenja građevne čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne građevne čestice i građevine.

f. Na svakoj građevnoj čestici mora biti najmanje 50% zelene površine negradivog dijela građevne čestice. S tim da od toga 80% minimalno mora biti prirodni teren, dok se ostalih 20% može urediti kao zelena površina (popločenja travnatim betonskim pločama smatraju se zelenom površinom, ali ne i prirodnim terenom), osim iznimno u slučaju iz točke 13. podtočke a. ovog stavka.

g. Potrebe parkiranja utvrđene su odjeljkom 1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

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

a. U skladu sa posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati pristup (neposredan ili osnovanim pravom prolaza) na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti sa prometnice nižeg značaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ukoliko to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.

c. Iznimno, građevna čestica se može imati pristup i sa dva kolna prilaza (kada je garaža smještena u prednjem dijelu čestice, kada je zbog tehnološkog procesa potreban kružni tok internog prometa,...).

d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

e. Ukoliko javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

g. Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom su sukladne ovim Planom planiranoj namjeni, mogu se rekonstruirati (ili se može izgraditi zamjenska građevina) i u slučaju kada odstupaju od pojedinih odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, ali tako da se ta odstupanja ne povećaju.

b. Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola, a namjenom, veličinom, položajem i/ili drugim svojstvom odstupaju od pojedinim odredbama ovog Plana planiranog, ukoliko važećim Izvješćem o stanju u prostoru iste nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija i to za zgrade ostale namjene: sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina, priključenje na komunalnu infrastrukturu te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija, dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² netto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih sljedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade, sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama, prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade, izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom, izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine se grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa zgradama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

b. Izgradnja pomoćnih građevina na dvojni ili skupni način sa zgradama na susjednim građevnim česticama može se utvrditi kada to suglasno zahtijevaju vlasnici susjednih građevnih čestica, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

c. Visina pomoćnih građevina je najviše 7,5 m do vijenca građevine to jest najveća etažna visina je podrum, prizemlje i kat, izuzetno može biti i viša ukoliko to zahtijeva funkcija (spremišta rekvizita i sl.).

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Unutar površine i nakon građevine primarne namjene mogu se graditi građevine prateće namjene čija ukupna površina ne može prelaziti 1/3 predmetne površine građevine primarne namjene.

b. Visina građevina pratećih namjena je najviše 7,5 m do vijenca građevine to jest najveća etažna visina je podrum, prizemlje i kat.

Članak 33.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PGR

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Iznimno, u slučaju nepovoljnih lokalnih uvjeta (nagib terena preko 10%, nemogućnost priključenja na niskonaponsku i vodovodnu mrežu,...), kapelice, mrtvačnice te ostale građevine/ površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, a čija je gradnja dopuštena Pravilnikom za površine izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi i na susjednim česticama izvan granica građevinskog područja.

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 34.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PZ1

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Unutar ovim Planom utvrđenih javnih zelenih površina koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti veći od 0,15 (u izgrađeno zemljište ne računaju se pješačke staze i površine).
 - b. Na čestici javne zelene površine mogu se graditi/postavljati/uređivati zelene površine te sve građevine/ površine dopuštene Pravilnikom, ali koje ukupno ne smiju zauzeti više od 30% čestice.
- 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 35.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PZ5

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

- a. Nije primjenjivo.

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

- a. Na građevnoj čestici se mogu graditi sve građevine (i zahvati u prostoru) dozvoljeni ovom namjenom.

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 36.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PIS1

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

- a. Nije primjenjivo.

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

- a. Vrste i broj građevina koje se mogu graditi na jednoj ili više građevnih čestica prometne i ostale infrastrukture i ostali uvjeti uređenja istih utvrđeni su Pravilnikom i odnosnim poglavljima ovih Odredbi za provedbu.
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 37.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: POZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Razvoju poljoprivrede namijenjene su prvenstveno površine koje su ovim Planom utvrđene kao vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.
 - b. Poljoprivredno tlo razgraničeno je na vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, s tim da su površine manje od 10 ha, bez obzira na pedološki sastav, nagibe, katastarske kulture i klase, blizinu prometnica i druge karakteristike, prikazane i prostornoplanski se tretiraju isto kao i okolno prevladavajuće tlo: ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište.
 - c. U slučaju sumnje ili spora da li je neka rubno postavljena površina ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi ili ostalo zemljište iz operativnih razloga smatrat će se da su: meliorirane oranice na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - vrijedno zemljište

namijenjeno poljoprivredi; oranice i vinogradi na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi; livade, pašnjaci i voćnjaci na rubu vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi; livade, pašnjaci i voćnjaci na rubu ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi - ostalo zemljište.

d. Uvjeti za utvrđivanje trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina prometne i ostale infrastrukture propisani su pravilom provedbe u odjeljku 1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja.

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 38.

(1) Obveza izrade urbanističkih planova uređenja ovim Planom je utvrđena za pojedine dijelove naselja Garešnica i Garešnički Brestovac, te zonu izdvojene namjene u Ciglenici-Kapelici, a najmanje u granicama utvrđenim na kartografskom prikazu br. 1.3. Provedba prostornog plana

Članak 39.

(1) Prilikom izrade urbanističkih planova uređenja iz članka 9. ovih Odredbi za provedbu posebno treba voditi računa da se unutar obuhvata istih planiraju sve potrebne javne i društvene zgrade i druge zgrade potrebne za normalno funkcioniranje kompleksa i okolnog područja (poslovne i ugostiteljsko turističke zgrade, javne i zelene površine,...).

Članak 40.

(1) I prije donošenja prostornih planova iz članka 9. ovih Odredbi za provedbu, unutar granica obuhvata istih može se odobriti samo izgradnja građevina utvrđenih grafičkim dijelovima ovog Plana, te iznimno i građevina ostale infrastrukture neophodne za funkcioniranje drugih dijelova naselja, izmicanje kojih bi uzrokovalo nerazmjerno veće troškove ili nerazmjerno manju kvalitetu usluga.

Članak 41.

(1) Prilikom izrade planova užeg područja treba poštivati ciljeve iz Strategije razvoja zelene infrastrukture Grada Garešnice.

Članak 42.

(1) Prilikom planiranja površina stambene, odnosno mješovite namjene u urbanim područjima potrebno je osigurati najmanje 16 m² zelenih površina po stanovniku ili 30 % od površine stambene, odnosno mješovite namjene u svrhu ublažavanja posljedica klimatskih promjena te njihovu dostupnost stanovništvu u radijusu od najviše 500 m ili pet minuta hoda. U zelene površine u smislu zadovoljenja ovog kriterija ubrajaju se i otvorene sportsko-rekreacijske površine ako imaju svojstvo upojnosti.

(2) Prilikom planiranja površina stambene, odnosno mješovite namjene u urbanim područjima potrebno je osigurati najmanje 3 m² sportsko-rekreacijskih površina po stanovniku. Prilikom planiranja smještaja sportsko-rekreacijskih površina preporuča se radijus od najviše 1,5 km.

(3) Prilikom planiranja smještaja dječjih igrališta preporuča se sljedeće:

1. radijus gravitacije do 100 metara za igralište za djecu uzrasta 1 do 3 godine
2. radijus gravitacije do 250 metara za igralište za djecu uzrasta 4 do 7 godina.

(4) Smjernice za planiranje predškolskih i školskih ustanova:

1. kapacitet zgrade dječjeg vrtića proizlazi iz broja predškolske djece u sklopu predviđenoga gravitacijskog područja, odnosno planiranog obuhvata djece u dječje vrtiće
2. udaljenost dječjeg vrtića od mjesta stanovanja u pravilu je najviše 1.000 m
3. površina potrebnog zemljišta za izgradnju zgrade dječjeg vrtića i formiranje prilaznih putova, igrališta, prirodnog terena/zelenih površina, gospodarskoga dvorišta i parkirališta treba biti najmanje 30 m² po djetetu, a ako se zemljište dječjeg vrtića nalazi uz postojeće zelene površine, najmanje 15 m² po djetetu
4. mreža osnovnih škola ustrojava se na način da zadovoljava potrebe utvrđene sustavnim praćenjem i predviđanjem demografskih, gospodarskih i urbanističkih kretanja na području županije, udovoljava zahtjevima dostupnosti i racionalnog ustroja upisnih područja te ispunjava uvjete i mjerila propisane standardima, normativima odnosno posebnim propisima nadležnog tijela za znanost i obrazovanje
5. mrežom osnovnih škola, svakom osnovnoškolskom obvezniku mora biti osigurana mogućnost redovitoga osnovnog školovanja u osnovnoj školi ili drugoj ovlaštenoj ustanovi uz primjerenu udaljenost od mjesta stanovanja i prometnu povezanost koja ne ugrožava sigurnost učenika
6. za učenike razredne nastave, ako je to moguće, školovanje se osigurava u školi čija udaljenost od mjesta stanovanja ne zahtijeva prijevoz
7. u zoni škola i vrtića planirati prikladnu infrastrukturu za potpuno sigurno kretanje pješaka i biciklista
8. površina potrebnog zemljišta za izgradnju školske zgrade i školske dvorane te formiranje školskog trga, školskih igrališta, prostora za rekreaciju i školskog vrta, zelenih površina i drugog iznosi najmanje 30 m² po učeniku, a iznimno, zbog veće katnosti školske zgrade ili guste

izgrađenosti naselja, površina potrebnog zemljišta može biti 20 m² po učeniku

9. vanjski školski prostor mora biti ograđen zbog sigurnosti učenika te održavanja i čuvanja.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 43.

(1) Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Pojmovi

Članak 44.

(1) Primjenjuju se pojmovi utvrđeni Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23); (u daljnjem tekstu: Zakon), Pravilnikom o prostornim planovima ("Narodne novine" broj 152/23); (u daljnjem tekstu: Pravilnik), te dodatno i pojmovi utvrđeni ovim odredbama za provedbu.

(2) 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 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 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), pension, 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
- 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, energetske i vodnogospodarskog)

- komunalna infrastruktura su građevine namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada, te ulična rasvjeta, tržnice na malo, groblja, krematoriji i površine javne namjene u naselju sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje
- 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.)
- urbano područje je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.
- Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica. 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. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- Kolno-pješačka površina je namijenjena pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila. Na kolno-pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zelenih površina, vodenih površina, nadstrešnica, skulptura i umjetničkih instalacija, montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine). Na kolno-pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovci, šetnice. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zelenih površina, vodenih površina, nadstrešnica, skulptura i umjetničkih instalacija, montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine). Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru. Uz ovu primam na je dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: tržnica [Tr] i podzemna garaža [Pg]
- Biciklistička površina: Na biciklističkim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja biciklističke infrastrukture. Na biciklističkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju. Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zaštitnih zelenih površina, nadstrešnica, montažnih građevina (kiosci). Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- Garažna površina (Gp) je podzemna i/ili nadzemna površina/građevina ili uređaj namijenjeni prometu u mirovanju. Na garažnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

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

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

- Mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva (Bp) je površina za smještaj građevina namijenjenih pružanju usluga opskrbe vozila/plovila na sve vrste pogona. Na površini planiranoj za punjenja vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: uslužna namjena [Ku]

- Agrosunčana elektrana predstavlja prostor na kojemu se paralelno odvija poljoprivredna proizvodnja i proizvodnja obnovljive električne energije pomoću fotonaponskih sustava, pri čemu je potrebno omogućiti poljoprivrednu proizvodnju na minimalno 60 % površine agrosunčane elektrane

- Sekundarne namjene:

1. Upravna namjena (Du) - sadržaji namijenjeni 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. Socijalna namjena (Ds) - sadržaji socijalne skrbi, učenički domovi i studentski domovi, prostori koji služe za rad institucija vezanih za socijalnu skrb, druge građevine/prostori 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

3. Zdravstvena namjena (Dz) - ambulanta, lječilište, dom zdravlja, zavod, poliklinike, drugi sadržaji u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima

4. Predškolska namjena (Dp) - sadržaji namijenjeni predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice i sl.).

5. Školska namjena (Dš) - sadržaji namijenjeni odgoju i obrazovanju (strukovne, umjetničke i dr.)

6. Visoka učilišta i znanstvene ustanove (Df) - visoka učilišta, znanstvenoistraživački instituti, znanstveni tehnološki parkovi/centri namijenjeni razvoju i znanstveno-istraživačkim aktivnostima, druge visokoobrazovne institucije

7. Kulturna namjena (Dk) - knjižnice, kazališta, kinematografi, muzeji, galerije, glazbene ustanove, arhive, kulturne i umjetničke organizacije, ostali kulturni sadržaji

8. Vjerska namjena (Dv) - vjerske građevine, redovnički kompleksi, svetišta, vjerski centri i ostali vjerski sadržaji

9. Uslužna namjena (Ku) - sadržaji poslovne namjene (uredski, trgovački, ugostiteljski i druge uslužne djelatnosti) koji razinom buke i emisijom u okoliš, sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na susjednim građevnim česticama

10. Tržnica (Tr) - prostor/građevina namijenjena pružanju usluga izravne prodaje poljoprivrednih i ostalih proizvoda u otvorenom ili zatvorenom prostoru

11. Ugostiteljsko- turistička namjena (Th) - smještajni prostori/ građevine ugostiteljsko-turističke namjene

12. Boravak osoblja/ zaposlenih (To) - prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih, gostujućih umjetnika, znanstvenika/istraživača u sklopu odabrane primarne namjene

13. Sportsko- rekreacijske građevine i igrališta (Rs) - sportski centri, sportske građevine i igrališta

14. Sportsko- rekreacijske građevine i igrališta na otvorenom (Rr) - otvorena sportska igrališta, sportske staze i borilišta i adrenalinski parkovi

15. Heliodrom (Hd)
16. Hidroavionsko pristanište (Hp)
17. Podzemna garaža (Pg) - podzemna građevina namijenjena prometu u mirovanju
18. Mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva (Bp)

(3) Građevine prema namjeni

- Građevina stambene namjene je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije u odnosu na oblikovanje i smještaju na građevnoj čestici propisane Pravilima provedbe).

1. građevina stambene namjene za povremeno stanovanje - zgrade namijenjene isključivo povremenom stanovanju, sa najviše jednom stambenom jedinicom i najviše dvije nadzemne etaže plus suteran i podrum
2. obiteljska kuća - zgrada namijenjene isključivo stanovanju, sa najviše dvije stambene jedinice, te podrumom i najviše tri nadzemne etaže plus suteran.
3. višestambena zgrada 1 - zgrada namijenjena isključivo stanovanju, sa više od dvije i maksimalno šest stambenih jedinica i najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum
4. višestambena zgrada 2- zgrada namijenjena isključivo stanovanju, sa više od šest stambenih jedinica i najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum

- Građevine mješovite namjene je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s Pravilnikom

1. 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 te sukladno tome je građevina unutar koje se uz primarnu planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom

a. obiteljska kuća sa poslovnim prostorom - zgrada namijenjena pretežito stanovanju, sa najviše dvije stambene jedinice, te podrumom i najviše tri nadzemne etaže plus suteran. Unutar zgrade može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 50% ukupne neto korisne površine.

b. višestambeno- poslovna zgrada 1 - zgrade namijenjene pretežito stanovanju, sa više od dvije i maksimalno šest stambenih jedinica i najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum. Unutar zgrade može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 50% ukupne neto korisne površine odvojenih od stambenog prostora.

c. višestambeno- poslovna zgrada 2 - zgrada namijenjena pretežito stanovanju, sa više od šest stambenih jedinica i najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum. Unutar zgrade može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 50% ukupne neto korisne površine odvojenih od stambenog prostora.

- Građevina javne i društvene namjene je građevina namijenjena obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i udruga građana i vjerskih zajednica. Građevina javne i društvene namjene može imati najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum (izuzev crkvi i sličnih građevina) te uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. Pravilnika. Unutar zgrade može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 30% ukupne neto korisne površine.

- 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. Pravilnika. Građevina proizvodne namjene može imati najviše dvije nadzemne etaže plus suteran i podrum (izuzev silosa, sušara,

rezervoara i sličnih građevine) te se unutar iste može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 40% ukupne neto korisne površine.

- Građevina poljoprivredne namjene je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

1. građevina za uzgoj životinja

a. zakloni su građevine koje se grade na pašnjacima i livadama, s služe spremanju alata i stočne hrane, te sklanjanju ljudi i stoke, sa najviše jednom nadzemnom etažom plus suteran i podrumom

b. građevine za uzgoj životinja; štale, svinjci, kuničnjaci, peradarnici, pčelinjaci, tovilišta i druge građevine za smještaj i uzgoj životinja sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran i podrum. Unutar građevine može se uređivati i graditi do 50% ukupne neto korisne površine proizvodnog, spremišnog (skladišnog) i/ili poslovnog prostora u funkciji osnovne djelatnosti.

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

a. spremišta poljoprivrednog alata, mehanizacije i/ili proizvoda i hladnjače; građevine koje se grade unutar granica građevinskog područja ili na poljoprivrednom zemljištu, a služe spremanju poljoprivrednih alata, mehanizacije i proizvoda, sa najviše jednom nadzemnom etažom plus suteran i potkrovlje (izuzev silosa, sušara, rezervoara i sličnih građevina)

b. klijeti su zgrade koje se grade u vinogradima i voćnjacima, a služe spremanju alata i poljoprivrednih proizvoda, te sklanjanju i kraćem boravku ljudi, sa najviše dvije nadzemne etaže (plus suteran), podrumom i najviše 50% ukupne neto korisne površine namijenjene sklanjanju i boravku ljudi,

c. građevine za uzgoj bilja; staklenici, plastenici i druge građevine za smještaj i uzgoj biljaka sa najviše jednom nadzemnom etažom plus suteran i podrum. Unutar građevina može se riješiti do 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog, spremišnog (skladišnog) i/ili poslovnog prostora u funkciji osnovne djelatnosti

3. pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava

4. ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

- uvjetno grlo; životinja ili skupina istovrsnih životinja težine 500 kg.

- 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. Pravilnika

1. Građevina poslovne namjene- uslužna: zgrade u funkciji uredskih, financijskih, intelektualnih, trgovačkih (osim velikih centara) i drugih uslužnih djelatnosti (uključujući i ugostiteljskih) koja može imati najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum. Unutar zgrade može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 40% ukupne neto korisne površine.

2. Građevina poslovne namjene- trgovačka: zgrade u funkciji velikih trgovačkih/prodajnih i "outlet" centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran i podrum. Unutar zgrade može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 30% ukupne neto korisne površine.

- 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 komunalno-servisne namjene može imati najviše dvije nadzemne etaže plus suteran i podrum.

1. Unutar građevine komunalno-servisne namjene za potrebe komunalnih poduzeća može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 40% ukupne neto korisne površine.

- 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. Pravilnika sa najviše četiri nadzemne etaže plus suteran i podrum. Unutar građevine ugostiteljsko-turističke namjene može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 40% ukupne neto korisne površine.

1. Ugostiteljski sadržaji podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

- Infrastruktura je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i prema tome infrastruktura su komunalne, prometne, energetske, vodne, pomorske, komunikacijske, elektroničke komunikacijske i druge građevine namijenjene gospodarenju s drugim vrstama stvorenih i prirodnih dobara

- Građevina sportsko-rekreacijske namjene je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika sa podrumom i najviše dvije nadzemne etaže plus suteran (izuzev čeka, vidikovaca i sličnih građevina). Unutar građevine sportsko-rekreacijske namjene može se uređivati i graditi sadržaje jedne ili više sekundarnih namjena u skladu s primarnom namjenom određenom ovim planom i Pravilnikom, a do 40% ukupne neto korisne površine.

- Prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih su prostori/ građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne računavaju 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).

(4) Dijelovi i etaže zgrade

- etaža je prostor podruma, suterana, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

- nadzemna etaža je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

- podzemna etaža je podrum

- podrum (Po) je dio zgrade, odnosno građevine koji je pot- puno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

- suteran (S) je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

- prizemlje (P) je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije pada 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 suterana

- 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 suterana, 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

(5) 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.

(6) 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 (kism) 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.

1.4.2. Općenito

Članak 45.

- (1) Prostornim planom uređenja Grada Garešnice (u tekstu Odredbi za provedbu „Planom“) utvrđuje se podjela prostora Grada Garešnice (u tekstu Odredbi za provedbu „Grada“) prikazana u grafičkom dijelu Plana, te odredbe, smjernice i kriteriji za detaljno razgraničenje i provedbu.
- (2) Koridori podzemno i nadzemno vođene ostale infrastrukture nemaju značenje namjene površina, već posebnih ograničenja u korištenju, osim ukoliko odredbama ovog Plana i posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.
- (3) Detaljno razgraničenje treba u pravilu provesti rubom katastarske čestice, rubom ili osi topografskog objekta ili granicom primjene određenog režima korištenja, osim ukoliko odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i/ili posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.
- (4) Sve podjele i razgraničenja su isključivo prostorno planerske naravi i u druge svrhe se ne mogu koristiti.

Članak 46.

- (1) Detaljno razgraničenje površina unutar područja za koja se neće izrađivati planovi užih područja, utvrdit će se na katastarskim planovima lokacijskim dozvolama, građevinskim dozvolama, uporabnim dozvolama za građevine izgrađene prije 15. 02. 1968. godine, rješenjima o izvedenom stanju, rješenjima o promjeni namjene zgrade, rješenjima o utvrđivanju građevne čestice, odlukama, rješenjima i drugim aktima o proglašenju površina posebne namjene i zona zabrane izgradnje uz površine posebne namjene, vodnih dobara i inundacijskih pojaseva, zaštitnih šuma i šuma posebne namjene, zaštićenih dijelova prirodne i kulturne baštine, zaštite izvorišta, područja i dijelova ugroženog okoliša i drugim aktima, a temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa.
- (2) Detaljno razgraničenje površina unutar područja za koja će se izrađivati planovi užih područja, utvrdit će se planovima užih područja i/ili aktima iz stavka 1. ovog članka, a u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 47.

- (1) Razgraničenja i razvrstaji utvrđeni/prikazani temeljem odredbi posebnih propisa, odluka, rješenja i drugih akata iz članka xx6. ovih Odredbi za provedbu su utvrđeni/prikazani sa stanjem na dan 30. studenog 2024. godine.
- (2) Građevinska područja su razgraničena na izgrađeni dio, neizgrađeni uređeni dio i neizgrađeni neuređeni dio sa stanjem iz prosinca 2014. godine i bez provjere legalnosti izgradnje.
- (3) Odluke, rješenja i drugi akti o proglašenju ili stavljanju izvan snage odluka, rješenja i drugih akata iz članka xx6. ovih Odredbi za provedbu, doneseni nakon donošenja ovog Plana, a kojima se mijenja namjena ili uvjeti korištenja i zaštite površina utvrđeni ovim Planom, imaju prostornoplanski učinak izmjena i dopuna ovog Plana danom stupanja na snagu (ukoliko se objavljuju u „Narodnim novinama“) ili osmog dana od dana dostave upravnom tijelu Bjelovarsko-bilogorske županije nadležnom za poslove prostornog uređenja (ukoliko se ne objavljuju u „Narodnim novinama“).

1.4.3. Izgradnja izvan građevinskog područja

Članak 48.

(1) Ovim Planom prikazani su postojeći i planirani sljedeći zahvati u prostoru, odnosno površine županijskog značaja koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem:

- postojećeg/planiranog područja sportsko-rekreacijske namjene u Garešnici,

Članak 49.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, Zakona i Pravilnika te posebnih propisa, izvan građevinskog područja može se odobravati formiranje građevnih čestica i građenje građevina lokalnog značaja za građevine neutvrđene grafičkim dijelom ovog Plana površine manje od 3,0 ha (izuzev prometne infrastrukture), a za površine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana i do 10 ha.

(2) Minimalni razmak između na taj način formiranih građevnih čestica je 300 m, osim iznimno između:

- infrastrukture
- građevina obrane
- infrastrukture od građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda
- građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko su vlasnički i funkcionalno vezane na stambenu zgradu i/ili poljoprivredno gospodarstvo izgrađeno unutar granica građevinskog područja.

Članak 50.

(1) Uvjeti za utvrđivanje trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina infrastrukture utvrđeni su u odnosnim poglavljima ovih Odredbi za provedbu.

Članak 51.

(1) Vrste i broj zgrada i drugih građevina, a čija je gradnja i uređenje dopuštena Pravilnikom i Zakonom koje se mogu graditi na svakoj građevnoj čestici iz članka (Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, Zakona i Pravilnika te posebnih propisa, izvan građevinskog područja može se odobravati formiranje građevnih čestica i građenje građevina lokalnog značaja za građevine neutvrđene grafičkim dijelom ovog Plana površine manje od 3,0 ha (izuzev prometne infrastrukture), a za površine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana i do 10 ha.) xx. ovih Odredbi za provedbu propisuju se za:

- Prometnu Infrastrukturu

1. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više brzih cesta, ostalih državnih cesta, županijskih cesta, lokalnih cesta, ostalih cesta koje nisu javne (nerazvrstanih cesta i poljskih puteva), parkirališta i drugih prometnih građevina lokalnog značaja, a uvjeti za utvrđivanje njihovih trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina utvrđeni su u odnosnim poglavljima ovih Odredbi za provedbu i posebnim propisima.

2. Uz postojeće i grafičkim dijelom ovog Plana planirane brze, državne i županijske ceste dozvoljena je gradnja i uređenja svih sadržaja i građevina propisanih Pravilnikom, Zakonom i posebnim propisima.

3. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice mjesta za punjenje vozila na fosilna/ alternativna goriva ne može biti veći od 0,4.

- Ostalu infrastrukturu

1. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više građevina ostale infrastrukture, a uvjeti za utvrđivanje njihovih trasa, koridora i površina, te izgradnju građevina utvrđeni su u odnosnim poglavljima ovih Odredbi za provedbu i posebnim propisima

2. Energetskom infrastrukturu smatraju se i energetske građevine, na građevnoj čestici koje se može graditi više bioplinskih elektrana, mini hidroelektrana, geotermalnih elektrana, solarnih elektrana i/ili vjetroelektrana, te više manjih gospodarskih građevina.

a. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više energetskih građevina, a koeficijent izgrađenosti ne može biti veći od 0,7.

- Istraživanje i eksploataciju ugljikovodika i geotermalne vode
 1. Površine za eksploataciju ugljikovodika i geotermalnih voda su površine planirane za gradnju građevina u funkciji eksploatacije i obrade unutar određenih eksploatacijskih polja ugljikovodika i geotermalnih voda za energetske svrhe, te za gradnju građevina u funkciji podzemnog skladištenja plina ili trajnog zbrinjavanja ugljikova dioksida u geološkim strukturama.
- Građevine 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,
 1. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više poljoprivrednih građevina, a na građevnoj čestici većoj od 5,0 ha i jedna obiteljska kuća za vlastite potrebe
 2. Građevna čestica ne može biti manja od 0,5 ha (izuzev ako je vlasnički i funkcionalno vezana na postojeću obiteljsku kuću), a koeficijent izgrađenosti veći od 0,4.
- Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevine 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
 1. Na jednoj ili više građevnih čestica mogu se graditi ukupno najviše dvije obiteljske kuće, te više poljoprivrednih građevina.
 2. Građevna čestica ne može biti manja od 1,0 ha, a koeficijent izgrađenosti veći od 0,3.
- Sportsko-rekreacijsku namjenu
 1. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi/ uređivati više sportskih ribnjaka i sportsko-rekreacijskih građevina te ostalih sekundarnih i pratećih građevina i sadržaja dopuštenih Pravilnikom u sportsko-rekreacijskoj namjeni izvan građevinskog područja.
 2. Sportsko-rekreacijske građevine maksimalne površine 500,0 m² i uređene površine maksimalne površine 5.000,0 m² (izuzev biciklističkih ruta, pješačkih i poučnih staza) se mogu graditi/uređivati na svim površinama izvan građevinskog područja, a na kojima je to dopušteno Zakonom i Pravilnikom
 3. Koeficijent izgrađenosti ne može biti veći od 0,3.
- Zahvati u prostoru za robinzonski smještaj
 1. Na području obuhvata PPUG Garešnice, izvan građevinskog područja naselja planirano je 10 zahvata u prostoru za robinzonski smještaj, a najveća ukupna dopuštena površina tih zahvata je 10ha.
 2. Unutar zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan građevinskog područja može se planirati uređenje površina, odnosno gradnja građevina isključivo za smještaj i to: šatora od platna i drugih laganih savitljivih materijala tlocrtna površine do 20 m², zgrade na drvetu tlocrtna površine do 20 m² i/ili zgrada od drveta ili drugog lakog prirodnog materijala tlocrtna površine do 20 m² sukladno posebnom propisu kojim se uređuje gradnja.
 3. Navedena tlocrtna površina u prethodnoj točki ovog podstavka je najveća dopuštena površina zgrade za robinzonski smještaj.
 4. Međusobna udaljenost Zahvata u prostoru za robinzonski smještaj i njihova udaljenost od građevinskih područja ne smije biti manja od 3,0 km.
- Građevine za potrebe seoskog turizma
 1. Na jednoj ili više građevnih čestica veličine od 2ha i više može se graditi više građevina za seoski turizam, te manjih gospodarskih građevina za tihe i čiste djelatnosti, sukladno odredbama posebnih propisa
 2. Koeficijent izgrađenosti ne može biti veći od 0,3.
- Građevina obrane
 1. Na više građevnih čestica može se raditi više građevina obrane i u funkciji obrane, sukladno odredbama posebnih propisa.

Članak 52.

(1) Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi poljoprivredne građevine, vlasnički i funkcionalno vezane na postojeću obiteljsku kuću izgrađenu unutar granica građevinskog područja, a građevine za uzgoj životinja udaljene minimalno 30 m od pojasa izgradnje osnovnih građevina susjednih čestica i veličine do ukupno maksimalno 200% kapaciteta koji se može izgraditi unutar granica građevinskog područja od kojih:

1. svinja, ovaca i koza ukupno maksimalno 50%,
2. peradi maksimalno 25%.

(2) Lokacije svih poljoprivrednih građevina (za bučne i nečiste djelatnosti), uz odredbe Zakona, Pravilnika, ovog Plana moraju zadovoljavati i odredbe odnosnih odluka Grada Garešnice.

Članak 53.

(1) Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja (čija lokacija se utvrđuje temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana) sljedećih kapaciteta mogu se graditi na sljedećim minimalnim udaljenostima od:

- građevinsko područje proizvodne namjene I1 I I3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, infrastrukture ili ovim Planom planirane građevine izvan građ. podr. odgovarajuće istima:

1. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 3m od građevinskog područja proizvodne namjene I1 I I3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, infrastrukture ili ovim Planom planirane građevine izvan građ. podr. odgovarajuće istima, mogu biti kapaciteta 26 i više uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 51i više uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 101 i više uvjetnih grla konja i krava.

- građevinsko područje stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, proizvodne namjene I1, komunalno servisne namjene i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima

1. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 3m od građevinskog područja stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva S5, proizvodne namjene I1, komunalno servisne namjene i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 26-50 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 51-100 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 101-200 uvjetnih grla konja i krava.

2. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 50m od građevinskog područja , stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, proizvodne namjene I1, komunalno servisne namjene i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 51-125 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 101-250 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 201-500 uvjetnih grla konja i krava.

3. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 75 m od građevinskog područja , stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, proizvodne namjene I1, komunalno servisne namjene i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 126-250 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 251-500 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 501-1000 uvjetnih grla konja i krava.

4. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 100 m od građevinskog područja , stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, proizvodne namjene I1, komunalno servisne namjene i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 251 i više uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 501 i više uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 1001 i više uvjetnih grla konja i krava.

- građevinsko područje ostalih namjena i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima

1. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 50m od građevinskog područja ostalih namjena i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 26-50 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 51-100 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 101-200 uvjetnih grla konja i krava.

2. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 75 m od građevinskog područja ostalih namjena i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 51-125 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 101-250 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 201-500 uvjetnih grla konja i krava.

3. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 100 m od građevinskog područja ostalih namjena i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 126-250 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 251-500 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 501-1000 uvjetnih grla konja i krava.

4. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 150 m od građevinskog područja ostalih namjena i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 251 i više uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 501 i više uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 1001 i više uvjetnih grla konja i krava.

- građevinsko područje stambene namjene S3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, mješovite namjene M4, poslovne namjene K i ugostiteljsko- turističke namjene T1, javne i društvene namjene D, sportsko- rekreacijske namjene R2 te javnih zelenih površina Z1 i zaštitnih zelenih površina Z5 i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima

1. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 75 m od građevinskog područja stambene namjene S3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, mješovite namjene M4, poslovne namjene K i ugostiteljsko- turističke namjene T1, javne i društvene namjene D, sportsko- rekreacijske namjene R2 te javnih zelenih površina Z1 i zaštitnih zelenih površina Z5 i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 26-50 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 51-100 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 101-200 uvjetnih grla konja i krava.

2. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 100 m od građevinskog područja stambene namjene S3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, mješovite namjene M4, poslovne namjene K i ugostiteljsko- turističke namjene T1, javne i društvene namjene D, sportsko- rekreacijske namjene R2 te javnih zelenih površina Z1 i zaštitnih zelenih površina Z5 i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 51-125 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 101-250 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 201-500 uvjetnih grla konja i krava.

3. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 150 m od građevinskog područja stambene namjene S3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, mješovite namjene M4, poslovne namjene K i ugostiteljsko- turističke namjene T1, javne i društvene namjene D, sportsko- rekreacijske namjene R2 te javnih zelenih površina Z1 i zaštitnih zelenih površina Z5 i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 126-250 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 251-500 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 501-1000 uvjetnih grla konja i krava.

4. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 200 m od građevinskog područja stambene namjene S3, stambene namjene- poljoprivredna domaćinstva S5, mješovite namjene M4, poslovne namjene K i ugostiteljsko- turističke namjene T1, javne i društvene namjene D, sportsko- rekreacijske namjene R2 te javnih zelenih površina Z1 i zaštitnih zelenih površina Z5 i izgrađene ili ovim Planom planirane građevine izvan građevinskog područja odgovarajuće istima mogu biti kapaciteta 251 i više

uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 501 i više uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 1001 i više uvjetnih grla konja i krava.

- državne i županijske ceste

1. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 10 m od državnih i županijskih cesta mogu biti kapaciteta 26-50 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 51-100 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 101-200 uvjetnih grla konja i krava.

2. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 25 m od državnih i županijskih cesta mogu biti kapaciteta 51-125 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 101-250 uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 201-500 uvjetnih grla konja i krava.

3. Građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja koje su udaljene 50 m od državnih i županijskih cesta mogu biti kapaciteta 126 i više uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja, 251 i više uvjetnih grla svinja, ovaca i koza ili 501 i više uvjetnih grla konja i krava.

(2) Iznimno, ukoliko je dio građevinskog područja naselja u vlasništvu iste osobe izdvojen i udaljen od ostalog građevinskog područja naselja više od 200 m, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, udaljenost zgrada za uzgoj životinja od istoga može biti i manja.

1.4.4. Uvjeti za utvrđivanje površina namijenjenih prometu u mirovanju

Članak 54.

(1) Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici, ovisno o namjeni prostora i broju stanova, odnosno neto površini prostora, a minimalno sukladno slijedećem normativu:

- stambena: 1 pgm/1 stan
- proizvodna: 0,5 pgm/100 m² ili 1 pgm/5 zaposl.
- skladišna: 0,3 pgm/100 m² ili 1 pgm/5 zaposl.
- komunalno-servisna: 1,0 pgm/100 m²
- uslužna: 1,5 pgm/100 m²
- trgovačka - općenito: 3,0 pgm/100 m²
- trgovačka - sa izložbenim salonima: 15 pgm/1000 m²
- ugostiteljsko-turistička: 1 pgm/10 stolica ili 1 pgm/4 kreveta
- javna i društvena: 1,0 pgm/100 m²
- sportsko-rekreacijska: 0,4 pgm/100 m² ili 1 pgm/15 stolica

(2) Građevine iz stavka 1. ovog članka iznimno se mogu, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba sa javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Grada Garešnice, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.

Članak 55.

(1) Parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile na javnim parkiralištima i u garažama te parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile uz javnu namjenu kao i uz gospodarsku namjenu (uslužnu, ugostiteljsku, trgovačku i sl.) ne smije biti manje od 14,0 m². Veličina i broj pristupačnih parkirališnih mjesta osobama s invaliditetom određene su posebnim propisom.

1.4.5. Postupanje s otpadom

Članak 56.

(1) Na području Grada Garešnice mora se uspostaviti cjeloviti sustav postupanja i gospodarenja otpadom kojim se osigurava izbjegavanje i smanjivanje količina nastajanja otpada i/ili njegova štetna utjecaja na okoliš.

Članak 57.

(1) Formiranje građevnih čestica i građenje građevina za skupljanje i skladištenje opasnog otpada se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa može odobriti unutar površina na kojima je planiranje istih dopušteno Pravilnikom.

Članak 58.

(1) Formiranje građevnih čestica i građenje građevina za skupljanje i skladištenje neopasnog otpada se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa može odobriti unutar površina na kojima je planiranje istih dopušteno Pravilnikom.

(2) U naseljima na području Grada i bez formiranja posebne građevne čestice mogu se postaviti „zeleni otoci“ koji moraju biti smješteni tako da omogućavaju pristup do posuda/kontejnera i manipulaciju istima, ali ne ometaju promet na javnoj prometnoj površini.

1.4.6. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 59.

(1) Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, te sanacije i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se temeljem odredbi posebnih propisa te provedbom niže navedenih općih mjera zaštite okoliša i mjera ublažavanja utjecaja na sastavnice i čimbenike u okolišu.

(2) Prilikom projektiranja, izgradnje, korištenja i prestanka korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba poštivati niže navedene opće mjere zaštite okoliša.

- istraživanje geotermalne vode na cijelom prostoru Grada Garešnice; lokalne ceste Uljanik – Brekinska i Duhovi – Marino Selo, biciklistička ruta u koridoru nekadašnje pruge Bjelovar – Garešnica; državne rute DG5 (Zagreb – Čazma – Daruvar – Voćin – Belišće – Beli Manastir – Batina – gr. Srbije) i DG7 (Gr. Mađarske (Gola) – Đurđevac – Bjelovar – Garešnica – Jasenovac – Dvor – gr. BiH (Novi Grad – Bihać) – gr. BiH (Ličko Petrovo Selo) – Plitvička jezera – Gospić – Karlobag); solarne elektrane, agrosunčane elektrane i dalekovodi koji se mogu graditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju te dalekovod 110 kV za solarnu elektranu Končanica; Kapelica-Kaniška lva (hidromelioracija/navodnjavanje); sortirnica otpada i kompostana u zoni „Kapelica“ u Garešnici; akumulacija za navodnjavanje Rogoža (neposredna provedba Prostornog plana Bjelovarsko-bilogorske županije)

1. U fazi projektiranja zahvata provesti analizu ranjivosti i rizika za svaki pojedinačni zahvat prema Tehničkim smjernicama za pripremu infrastrukture za klimatske promjene u razdoblju 2021. – 2027. kako bi se primijenila fizička i nefizička rješenja prilikom izgradnje kojima se znatno smanjuju najvažniji fizički klimatski rizici.

2. U postupku prostornog planiranja i uređenja, temeljem podataka i analiza pojedinih sektora vezanih uz temu štetnih posljedica klimatskih promjena, integrirati rješenja prilagodbe klimatskim promjenama u vidu planiranja mreže zelene infrastrukture. U tu svrhu, kao stručne podloge koje će poslužiti kao podloga za izradu izmjena i dopuna prostornih planova, izraditi planove mreže zelene infrastrukture koji uključuju analizu usluga ekosustava i višestrukih koristi postojeće zelene infrastrukture te prijedlog buduće mreže zelene infrastrukture koja bi bila u funkciji prilagodbe klimatskim promjenama, ali i smanjenja emisije stakleničkih plinova.

3. Za zahvate u prostoru koji su pod utjecajem klimatskih promjena i ranjivi su na klimatske promjene, napraviti procjenu ranjivosti na klimatske promjene (analiza očekivanog utjecaja, rizika i kapaciteta za prilagodbu na učinke klimatskih promjena) te odrediti odgovarajuće mjere prilagodbe klimatskim promjenama.

4. Osigurati zbrinjavanje i recikliranje solarnih panela (i ostale prateće infrastrukture) po isteku njihovog životnog vijeka. Ova se obaveza prenosi na svakog nositelja zahvata u slučaju promjene vlasništva.

5. Za sve zemljane radove na području evidentiranih arheoloških nalazišta, kojima zbog neistraženosti nisu utvrđene granice nego je njihov položaj određen toponimom, preporučuje se ishoditi stručno mišljenje nadležnog tijela, Konzervatorskog odjela u Bjelovaru. Ukoliko se tijekom nadzora ustanove kulturni slojevi s nalazima, investitor je dužan poštivati i provoditi sve mjere zaštite koje odredi nadležni konzervator. Na položajima na kojima su zabilježeni arheološki lokaliteti izvjesna je pojava novih arheoloških nalaza, o čemu je neophodno

obavijestiti nadležno tijelo.

6. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se ne obavljaju pod arheološkim, odnosno konzervatorskim nadzorom, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti, te o navedenom bez odlaganja obavijestiti Konzervatorski odjel u Bjelovaru, sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, kako bi se pravovremeno, u skladu s istim Zakonom, poduzele odgovarajuće mjere zaštite nalazišta i nalaza. U navedenom slučaju potrebno je postupiti prema uputama nadležnog konzervatora nakon izvršenog očevida. Slučajno prikupljene površinske nalaze potrebno je odnijeti u područnu muzejsku ustanovu, te o njima izvijestiti nadležni Konzervatorski odjel.

7. Omogućiti planiranje agrosunčanih elektrana na površinama koje su prostornim planom bilo koje razine određene kao poljoprivredne površine, kako bi se zadržala poljoprivredna namjena zemljišta te postigli ciljevi razvoja poljoprivrede obradom kultura upisanih u ARKOD ili uz građevine namijenjene za poljoprivrednu proizvodnju.

- Kapelica-Kaniška Iva (hidromelioracija/navodnjavanje), akumulacija za navodnjavanje Rogoža (neposredna provedba Prostornog plana Bjelovarsko-bilogorske županije)

1. U razdobljima smanjenih dotoka vode ograničiti korištenje sustava za navodnjavanje, odnosno zahvaćanje voda.

- istraživanje geotermalne vode na cijelom prostoru Grada Garešnice

1. Predložene prostore za istraživanje i eksploataciju geotermalne vode regulirati Planom razvoja geotermalnog potencijala Republike Hrvatske do 2030.godine, uz provedbu odgovarajućih mjera zaštite okoliša proizašlih iz strateške procjene utjecaja na okoliš.

(3) Prilikom projektiranja, izgradnje, korištenja i prestanka korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba poštivati niže navedene mjere ublažavanja utjecaja na sastavnice i čimbenike u okolišu.

- Vode

1. Kapelica-Kaniška Iva (hidromelioracija/navodnjavanje)

a. Za zahvat navodnjavanja osigurati provedbu mjera propisanih odgovarajućim akcijskim programom zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla i pridržavanja načela dobre poljoprivredne prakse.

- Bioraznolikost

1. Solarne elektrane koje se mogu graditi sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju

a. Na području solarnih elektrana uklanjati invazivne biljne vrste, a održavanje vegetacije provoditi bez upotrebe kemijskih sredstava, odnosno ispašom ili mehaničkim putem.

b. Kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije osigurati očuvanje vegetacije ispod i između redova solarnih panela unutar obuhvata solarne elektrane.

2. Dalekovodi koji se mogu graditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju te dalekovod 110 kV za solarnu elektranu Končanica

a. Na projektnoj razini, po potrebi, osigurati mjere zaštite od kolizija ptica i šišmiša s vodovima dalekovoda.

- Krajobrazne karakteristike

1. Kapelica-Kaniška Iva (hidromelioracija/navodnjavanje)

a. U okviru projektne dokumentacije izraditi krajobrazni elaborat s ciljem uklapanja u prirodni krajobraz.

Članak 60.

(1) Prilikom projektiranja, izgradnje, korištenja i prestanka korištenja agrosunčanih elektrana treba poštivati niže navedene smjernice.

1. Mora se osigurati da je najmanje 60 % površine parcela koje su predmet zahvata namijenjeno poljoprivrednoj djelatnosti u skladu s dobrom poljoprivrednom praksom (eng. Good Agricultural Practices - GAP).

2. Na površini agrosunčane elektrane mora se uspostaviti poljoprivredna proizvodnja (biljna ili stočarska). Pri uporabi pojma uspostavljene poljoprivredne proizvodnje smatra se da su poduzete radnje koje omogućavaju optimalnu poljoprivrednu proizvodnju s obzirom na novonastale uvjete uzgoja stoke ili biljnih kultura uz prisutnost fotonaponskih sustava.
3. Ispunjenje prethodnih preduvjeta potrebno je dokazati kroz stručni dokument koji izrađuje treća strana (ne nositelj poljoprivredne proizvodnje ili proizvođač električne energije) koja na raspolaganju ima adekvatne stručnjake odgovarajuće stručne spreme (VSS biotehničke struke), pri čemu u obzir treba uzeti i usporedbu prinosa s referentne površine.
4. Potencijalna promjena vrste poljoprivredne proizvodnje npr. s uzgoja povrća na ekstenzivno pašaranje, ne smatra se kao zadovoljenje ovog podkriterija.
5. Minimalna visina modula dizajnirana je da omogući kontinuitet poljoprivrednih (ili stočarskih) aktivnosti, čak i ispod fotonaponskih modula, izuzev površina koje se ne mogu upotrebljavati zbog tehničke sigurnosti solarnih panela i sigurnosti ljudi.
6. Na površini agrosunčane elektrane potrebno je svake godine provoditi monitoring poljoprivredne proizvodnje, stanja tla, mikroklimatskih uvjeta te usporediti s očekivanim stanjem iz stručnog dokumenta. Usporedbu je potrebno informativno dostaviti nadležnom tijelu unutar županije koje će podatke moći upotrebljavati za daljnje planiranje agrosunčane elektrane na svom prostoru.
7. Prostor na kojem se ne obavlja poljoprivredna proizvodnja održavati košnjom ili ispašom, bez primjene kemijskih sredstava.
8. Unutar idejnog i glavnog projekta agrosunčane elektrane potrebno je naznačiti prostor na kojem se planira poljoprivredna proizvodnja i izraziti postotak površine, u odnosu na ograđenu površinu zahvata, na kojoj će se odvijati poljoprivredna proizvodnja.

Članak 61.

(1) Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno onečišćavale okoliš iznad dozvoljenih vrijednosti za naselja utvrđenih posebnim propisima.

Članak 62.

(1) Potrebno je u skladu s odredbama posebnih propisa sustavno kontrolirati sve postojeće gospodarske i druge pogone sa štetnom emisijom u okoliš, te odgovarajućim mjerama smanjivati negativne utjecaje.

1.4.7. Mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda

Članak 63.

(1) Mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda provodit će se u skladu s odredbama posebnih propisa, a jednim dijelom su sadržane i u pojedinim člancima ovih Odredbi za provedbu.

(2) Na cijelom području Grada Garešnice planira se zaštita stanovništva u zaklonima, te prilagođavanjem pogodnih prirodnih objekata i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 64.

(1) Ovim Planom prikazane su postojeće i planirane sljedeće građevine i površine državnog značaja:

- cestovnih građevina s pripadajućim objektima i uređajima

1. brze ceste

- a. planirane brze ceste Kutina-Garešnica-Daruvar
- 2. državnih cesta
 - a. postojećih državnih cesta (D26 i D45)
 - b. planirane državne ceste (spoj planirane brze ceste i postojeće D45, u istraživanju)
- biciklističkih prometnica
 - 1. planiranih biciklističkih prometnica D5 ("Moslavina" i "Sjeverna Slavonija") i D7 sjever ("Balaton - Lonjsko Polje")

Članak 65.

(1) Ovim planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- cestovnih građevina s pripadajućim objektima i uređajima
 - 1. županijskih cesta
 - a. postojećih županijskih cesta (Ž3084, Ž3090, Ž3167, Ž3168, Ž3136, Ž3281)
 - b. planirane županijske ceste (spoj planirane brze ceste i postojeće Ž3167)
 - 2. lokalnih cesta
 - a. postojećih lokalnih cesta (L37138, L37139, L37140)
 - b. planiranih lokalnih cesta "Uljanik-Brekinska" i "Duhovi-Marino Selo"
- biciklističkih prometnica
 - 1. planirane biciklističke prometnice u koridoru nekadašnje pruge Bjelovar-Garešnica

Članak 66.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Grad (lokalnog značaja):

- cestovnih građevina s pripadajućim objektima i uređajima
 - 1. ostalih cesta koje nisu javne (nerazvrstanih)
 - a. postojećih
 - b. planiranih

Članak 67.

(1) Postojeće ceste u ovom Planu razvrstane su prema odredbama važećih posebnih propisa, na temelju kojih je moguće izvršiti i promjene u razvrstaju, a koje imaju prostorno-planski učinak izmjena i dopuna ovog Plana.

(2) Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ceste ne smatra se promjenom trase.

Članak 68.

(1) Na temelju odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobriti formiranje građevnih čestica te građenje drugih nerazvrstanih cesta, ulica i biciklističkih prometnica.

Članak 69.

(1) Za nerazvrstane ceste izvan građevinskih područja ovim Planom utvrđuju se sljedeće minimalne širine građevnih čestica:

- za dvosmjerni promet 6,0 m,
- za jednosmjerni promet 3,5 m,
- za poljske puteve 2,5 m.

Članak 70.

(1) Ulicom se smatra svaka cesta unutar građevinskog područja uz koju će se formirati građevne čestice, i na koju te čestice imaju izravan pristup.

(2) Građevne čestice ulica moraju se formirati na način da se unutar istih omogući izgradnja nogostupa, kanala za odvodnju oborinskih voda i ostale infrastrukture, a po potrebi i stajališta autobusa, parkirališta te biciklističkih staza.

Članak 71.

(1) Širine zaštitnih pojaseva javnih cesta utvrđene su posebnim propisima, a ovim se Planom, zbog prostorno-planerskih razloga, unutar građevinskog područja za postojeće i planirane javne ceste, nerazvrstane ceste i ulice utvrđuju sljedeći koridori, unutar kojih će se formirati građevna čestica ceste i/ili ulice:

- za javne ceste

1. ostale državne ceste 16 m,
2. županijske ceste 12 m,
3. lokalne ceste 10 m,

- za javne i nerazvrstane ceste

1. glavne gradske ulice 16 m,
2. glavne gradske ceste i ostale ulice 10 m,
3. ostale nerazvrstane ceste 8 m.

(2) Iznimno, ako lokalni uvjeti to zahtijevaju (postojeća parcelacija i izgradnja, nagibi terena i dr.), koridori ostalih nerazvrstanih cesta i ulica mogu biti uži, do minimalno 6 m širine, a u slučaju koridora slijepih ulica čija dužina ne prelazi 200 m, do 3,5 m širine.

Članak 72.

(1) Priključak građevne čestice na ulicu mora biti uređen tako da ne ugrožava niti ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode s građevne čestice ne slijevaju na ulicu.

Članak 73.

(1) Na površinama infrastrukture cestovnog prometa dozvoljena je gradnja i uređenje svih sadržaja i građevina propisanih Pravilnikom, Zakonom i posebnim propisima.

Članak 74.

(1) Biciklistička prometnica prikazana u grafičkom dijelu ovog Plana može se realizirati kao biciklistička cesta, biciklistički put ili biciklistička traka, ovisno o lokalnim uvjetima.

(2) Iznimno, ako to zahtijevaju lokalni uvjeti (imovinsko-pravni odnosi, postojeća izgradnja, postojeća prometna rješenja, nagibi terena i dr.), trasa se može izmijeniti i unutar građevinskih područja naselja.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 75.

(1) Ne primjenjuje se.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 76.

(1) Ne primjenjuje se.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 77.

(1) Ne primjenjuje se.

2.1.5. Zračni promet

Članak 78.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- građevina zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 1. postojeće zračne luke "Garešnica"
 2. planiranog heliodroma "Kapelica"

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 79.

(1) Ovim Planom prikazane su postojeće i planirane sljedeće građevine i površine državnog značaja:

- odašiljači nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža
 1. postojeće GSM bazne stanice (u Uljaniku)
 2. planiranih područja smještaja antenskih stupova elektroničke komunikacijske infrastrukture (u Dišniku, Garešničkom Brestovcu i Uljaniku)
 3. planiranih područja smještaja antenskih stupova elektroničke komunikacijske infrastrukture (Oštri Zid, Tomašica, Garešnica, Kaniška Iva, Antunovac i Stupovača), koji u Trnovitičkom Popovcu, Tomašici, Garešnici, Kaniškoj Ivi, Uljaniku i Rogoži djelomično zahvaćaju obuhvat Plana
- međužupanijski elektronički komunikacijski vodovi s pripadnim građevinama
 1. tri postojeća koridora
- radijskih koridora
 1. tri postojeća koridora

Članak 80.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

1. postojećih mjesnih centrala (u Trnovitičkom Popovcu, Dišniku, Garešničkom Brestovcu, Velikoj Bršljanici, Garešnici, Tomašici, Velikom Vukovju, Kaniškoj Ivi i Uljaniku)
2. planirane mjesne centrale (u Velikom Pašijanu),
3. postojećih svjetlovoda (više svjetlovoda na cijelom području Grada)

Članak 81.

(1) Izgradnja građevina komunikacijske infrastrukture utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana odobrat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 82.

(1) Namjena površina unutar koridora nadzemno i podzemno vođene komunikacijske infrastrukture utvrđena je u kartografskim prikazima broj 1 (Korištenje i namjena površine), a formiranje građevnih čestica i izgradnja zgrada i građevina unutar koridora odobrat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 83.

(1) Površine i koridori komunikacijske infrastrukture ovim su Planom utvrđeni načelno, a površine i trase će se utvrditi rješenjima o uvjetima građenja, lokacijskim dozvolama temeljem idejnih rješenja izrađenih po ovlaštenim pravnim osobama ili na osnovu geodetskog snimka stvarnog stanja na terenu.

(2) U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke. Tijekom postupka ishođenja lokacijskih dozvola za izgradnju ovim Planom planiranih akumulacija moraju se riješiti načini izmještanja ili zadržavanja postojeće infrastrukture unutar inundacijskih pojaseva istih.

(3) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ukoliko bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostor).

(4) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

Članak 84.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane komunikacijske infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 85.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje poštanskih i telekomunikacijskih građevina, korisničkih i spojnih vodova i mjesnih centrala.

(2) Svu infrastrukturu u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i druge infrastrukture, izuzev, ukoliko bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(3) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina navedenih ovim člankom, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje svih telekomunikacijskih vodova.

Članak 86.

(1) Za izgradnju pojedinačnih građevina komunikacijske infrastrukture (antenske uređaje,...) ukoliko se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica (osim iznimno, unutar većih kompleksa šuma), a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(2) Udaljenost građevina od međe građevne čestice iz stavka 1. ovog članka mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

Članak 87.

(1) Ovim Planom planirana su područja smještaja novih samostojećih antenskih stupova i drugih građevina i uređaja elektroničke komunikacijske infrastrukture:

- unutar svakog područja smještaja može se izgraditi jedan antenski stup koji mora moći prihvatiti uređaje svih zainteresiranih operatera,
- ukoliko je u području smještaja već izgrađen antenski stup, tada se može izgraditi još jedan antenski stup koji mora moći prihvatiti uređaje svih preostalih zainteresiranih operatera, a na udaljenosti koja minimalno utječe na krajobraz,

(2) Iznimno, ukoliko se zbog posebnih uvjeta građenja, ne može izgraditi antenski stup iz 1. stavka ovog članka takvih karakteristika (visine) da osigura zadovoljavajuću kvalitetu usluga, umjesto istoga može se izgraditi više zamjenskih (nižih) antenskih stupova.

(3) Lokaciju antenskih stupova iz stavka 1. i 2. ovog članka treba utvrditi:

- izvan građevinskih područja naselja (osim u zonama proizvodne i poslovne namjene), te na minimalno 200 m od građevnih čestica i građevina predškolske i školske namjene,

- izvan područja posebnih uvjeta korištenja,
- na krajobrazno manje vrijednim i vizualno manje eksponiranim područjima,
- osim iznimno, ukoliko bi takav smještaj uzrokovao nerazmjerno veće troškove ili nerazmjerno manju kvalitetu usluge.

(4) Objekte za smještaj opreme treba oblikom i materijalima prilagoditi prostornim obilježjima okolnog prostora, a pristupne putove izvan građevinskog područja ne asfaltirati ili betonirati.

Članak 88.

(1) Antenski prihvat i drugi uređaji elektroničke komunikacijske infrastrukture mogu se postavljati i u/na drugim postojećim i/ili planiranim građevinama, a lokaciju im treba utvrditi:

- izvan područja posebnih uvjeta korištenja,
- unutar područja odnosno u/na građevinama gospodarskih i sličnih djelatnosti,
- izvan područja odnosno na minimalno 250 m od građevnih čestica i građevina predškolske i školske namjene,
- osim iznimno, ukoliko bi takav smještaj uzrokovao nerazmjerno veće troškove ili manju kvalitetu usluge.

(2) Uređaje iz stavka 1. ovog članka treba mjestom postave, veličinom i oblikom prilagoditi građevini u/na koju se postavlja i mikrolokaciji.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 89.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- radijskih koridora
1. tri postojeća koridora

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 90.

(1) Ovim Planom prikazane su postojeće i planirane sljedeće građevine i površine državnog značaja:

- energetskih građevina s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 1. međunarodni i magistralni cjevovodi za transport nafte, plina i naftnih derivata:
 - a. postojećih magistralnih plinovoda (Kutina-Garešnica sa spojem na MRS Garešnica i Kutina-Virovitica),
 - b. postojećeg spojnog plinovoda (Kapelica-Garešnica).

Članak 91.

(1) Izgradnja građevina energetske infrastrukture utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana odobrat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 92.

(1) Namjena površina unutar koridora nadzemno i podzemno vođene energetske infrastrukture utvrđena je u kartografskim prikazima broj 1 (Korištenje i namjena površine), a formiranje građevnih čestica i izgradnja zgrada i građevina unutar koridora odobrat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 93.

(1) Površine i koridori energetske infrastrukture ovim su Planom utvrđeni načelno, a površine i trase će se utvrditi posebnim uvjetima građenja, uvjetima priključenja temeljem idejnih rješenja izrađenih po ovlaštenim pravnim osobama ili na osnovu geodetskog snimka stvarnog stanja na terenu.

(2) U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke. Tijekom postupka ishođenja lokacijskih dozvola za izgradnju ovim Planom planiranih akumulacija moraju se riješiti načini izmještanja ili zadržavanja postojeće infrastrukture unutar inundacijskih pojaseva istih.

(3) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ukoliko bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostor).

(4) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

Članak 94.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane energetske infrastrukture su posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 95.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje lokalnih i distributivnih plinovoda i MRS-a.

(2) Svu infrastrukturu u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i druge infrastrukture, izuzev, ukoliko bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(3) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina navedenih ovim člankom, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje regionalnih plinovoda i blok stanica.

Članak 96.

(1) Za izgradnju pojedinačnih građevina energetske infrastrukture (trafostanice,...) ukoliko se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica (osim iznimno, unutar većih kompleksa šuma), a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(2) Udaljenost građevina od međe građevne čestice iz stavka 1. ovog članka mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 97.

(1) Ovim Planom prikazane su postojeće i planirane sljedeće građevine i površine državnog značaja:

- energetskih građevina s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

1. dalekovodi s trafostanicama i rasklopnim postrojenjima:

a. postojećeg 400 kV dalekovoda (koja tranzitno prolazi južnim dijelom obuhvata Plana),

b. planiranog 400 kV dalekovoda u koridoru postojećeg.

Članak 98.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- energetskih građevina s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

1. dalekovodi s trafostanicama i rasklopnim postrojenjima:

- a. postojećeg 110 kV dalekovoda (Međurić-Daruvar)
- b. planiranog 110 kV dalekovoda (planirana TS 110 kV Garešnica-dalekovod Međurić-Daruvar) sa planiranom TS 110 kV Garešnica
- c. spojni dalekovod 110 TS (alternativna) Ciglenica – TS Međurić (alternativna trasa) sa planiranom TS 110/35 kV (20) Ciglenica (alternativna)
- d. postojećeg 35 kV dalekovoda (Međurić-Garešnica-Grubišno Polje sa TS 35/10 kV Garešnica)

Članak 99.

(1) Namjena površina unutar koridora nadzemno i podzemno vođene energetske infrastrukture utvrđena je u kartografskim prikazima broj 1 (Korištenje i namjena površine), a formiranje građevnih čestica i izgradnja zgrada i građevina unutar koridora odobravat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 100.

(1) Površine i koridori energetske infrastrukture ovim su Planom utvrđeni načelno, a površine i trase će se utvrditi posebnim uvjetima građenja, uvjetima priključenja temeljem idejnih rješenja izrađenih po ovlaštenim pravnim osobama ili na osnovu geodetskog snimka stvarnog stanja na terenu.

(2) U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke. Tijekom postupka ishođenja lokacijskih dozvola za izgradnju ovim Planom planiranih akumulacija moraju se riješiti načini izmještanja ili zadržavanja postojeće infrastrukture unutar inundacijskih pojaseva istih.

(3) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ukoliko bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostor).

(4) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

Članak 101.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane druge infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 102.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje energetskih građevina: TS 10/0,4 sa priključcima na visokonaponsku i niskonaponsku elektroenergetsku mrežu, te svih drugih susretnih i spojnih građevina vezanih uz proizvodnju električne energije.

(2) Svu infrastrukturu u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i druge infrastrukture, izuzev, ukoliko bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(3) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina navedenih ovim člankom, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje 20 (10) kV dalekovoda.

Članak 103.

(1) Za izgradnju pojedinačnih građevina energetske infrastrukture (redukcione stanice,...) ukoliko se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica (osim iznimno, unutar većih kompleksa šuma), a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(2) Udaljenost građevina od međe građevne čestice iz stavka 1. ovog članka mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

Članak 104.

(1) Građevne čestice i građevine za proizvodnju električne energije snage manje od 3,0 MW (izuzev vjetroelektrana) se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim na lokacijama utvrđenim grafičkim dijelom ovog Plana mogu smještati:

- elektrane i elektrane-toplane snage veće od 1,0 MW

1. ukoliko u procesu koriste otpad životinjskog porijekla

a. izvan građevinskih područja u okviru kompleksa gospodarske namjene-poljoprivredne i stambeno-gospodarske komplekse u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti kapaciteta ukupno minimalno - konja i krava 501 uvjetno grlo; svinja, ovaca i koza 201 uvjetno grlo; peradi i ostalih sitnih životinja 126 uvjetnih grla

2. ukoliko u procesu ne koriste otpad životinjskog porijekla

a. unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene

b. izvan građevinskog područja (osim unutar područja ekološke mreže)

- elektrane i elektrane-toplane snage do 1,0 MW

1. ukoliko u procesu koriste otpad životinjskog porijekla

a. unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene

b. izvan građevinskih područja u okviru kompleksa gospodarske namjene-poljoprivredne i stambeno-gospodarske komplekse u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti kapaciteta ukupno minimalno - konja i krava 201 uvjetno grlo; svinja, ovaca i koza 101 uvjetno grlo; peradi i ostalih sitnih životinja 51 uvjetno grlo

2. ukoliko u procesu ne koriste otpad životinjskog porijekla (osim elektrana-toplana na plin)

a. unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene

b. izvan građevinskog područja

(2) Mini hidrocentrale snage manje od 0,1 MW se mogu se smještati na svim odgovarajućim vodotocima (osim na vodotocima unutar područja ekološke mreže ukoliko su ciljevi očuvanja ekološke mreže i vrste i stanišni tipovi ovisni o vodotoku).

(3) Vjetrogeneratori promjera rotora do 5,0 m se mogu smještati izvan građevinskog područja naselja, u okviru ili uz kompleks gospodarske namjene-poljoprivredne i uzgajališta-akvakulture, sportsko-rekreacijske namjene (i lovstva), te stambeno-gospodarski kompleks u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a promjera rotora do 3,0 m i unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja i građevinskih područja naselja svih namjena, ali svi isključivo kao pomoćne građevine

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 105.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- navodnjavana i drugog zahvaćanja voda kapaciteta do 500 l/s

1. planirane površine za navodnjavanje Blagorodovac (dio) i Kapelica-Kaniška lva

2. potencijalne površine za navodnjavanje – dvije površine Tomašica

3. planiranih magistralnih vodoopskrbnih cjevovoda (Patkovac-Velika Trnovitica-Garešnica, Garešnica-Veliki Zdenci-Grubišno Polje i Pehovac-Duhovi),

4. postojećeg vodocrpilišta (u Garešnici),

- zaštitu voda kapaciteta do 100.000 ekvivalentnih stanovnika

1. postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (u Garešnici),
2. postojećih uzgajališta/akvakulture (u Garešnici/Ciglenici/Kaniškoj lvi i Hrastovcu/Uljaniku)

Članak 106.

(1) Izgradnja građevina vodnogospodarske infrastrukture utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana odobravat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 107.

(1) Unutar ovim Planom planiranih i potencijalnih područja navodnjavanja i melioracija, osim građevina utvrđenih grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i/ili izgradnja samo građevina prometne infrastrukture, druge infrastrukture, građevina za uzgoj bilja i spremišta alata.

Članak 108.

(1) Namjena površina unutar koridora nadzemno i podzemno vođene infrastrukture utvrđena je u kartografskim prikazima broj 1 (Korištenje i namjena površine), a formiranje građevnih čestica i izgradnja zgrada i građevina unutar koridora odobravat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 109.

(1) Površine i koridori vodnogospodarske infrastrukture ovim su Planom utvrđeni načelno, a površine i trase će se utvrditi rješenjima o uvjetima građenja, lokacijskim dozvolama temeljem idejnih rješenja izrađenih po ovlaštenim pravnim osobama ili na osnovu geodetskog snimka stvarnog stanja na terenu.

(2) U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke. Tijekom postupka ishoda lokacijskih dozvola za izgradnju ovim Planom planiranih akumulacija moraju se riješiti načini izmještanja ili zadržavanja postojeće infrastrukture unutar inundacijskih pojaseva istih.

(3) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ukoliko bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostor).

(4) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

Članak 110.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane vodnogospodarske infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 111.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje vodnogospodarskih građevina; ostalih vodoopskrbnih cjevovoda i razvodne mreže vodovoda, ostalih odvodnih kanala i odvodne mreže kanalizacije sa manjim pročištačima otpadnih voda, nasipa i obaloutvrda, ustava, te detaljne kanalske mreže melioracijske odvodnje, drenaže i građevine za zaštitu od erozija i bujica, te sustava za navodnjavanje.

(2) Svu infrastrukturu u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i ostale infrastrukture, izuzev, ukoliko bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(3) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina navedenih ovim člankom, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje magistralnih vodoopskrbnih cjevovoda i glavnih odvodnih kanala.

Članak 112.

(1) Za izgradnju pojedinačnih građevina vodnogospodarske infrastrukture izuzev vodnih građevina (antenske uređaje mobilne telefonije, trafostanice, redukcione stanice,...) ukoliko se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica (osim iznimno, unutar većih kompleksa šuma), a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(2) Udaljenost građevina od međe građevne čestice iz stavka 1. ovog članka mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 113.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- vodne građevine - odvodnja otpadnih voda

1. postojeće - pročištač i glavni odvodni kanali aglomeracije Garešnica - Hercegovac
2. planirano - glavni odvodni kanali aglomeracije Garešnica - Hercegovac

Članak 114.

(1) Izgradnja građevina vodnogospodarske infrastrukture utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana odobravat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 115.

(1) Namjena površina unutar koridora nadzemno i podzemno vođene infrastrukture utvrđena je u kartografskim prikazima broj 1 (Korištenje i namjena površine), a formiranje građevnih čestica i izgradnja zgrada i građevina unutar koridora odobravat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 116.

(1) Površine i koridori vodnogospodarske infrastrukture ovim su Planom utvrđeni načelno, a površine i trase će se utvrditi rješenjima o uvjetima građenja, lokacijskim dozvolama temeljem idejnih rješenja izrađenih po ovlaštenim pravnim osobama ili na osnovu geodetskog snimka stvarnog stanja na terenu.

(2) U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke. Tijekom postupka ishoda lokacijskih dozvola za izgradnju ovim Planom planiranih akumulacija moraju se riješiti načini izmještanja ili zadržavanja postojeće infrastrukture unutar inundacijskih pojaseva istih.

(3) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ukoliko bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostor).

(4) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

Članak 117.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane vodnogospodarske infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 118.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje vodnogospodarskih građevina; ostalih vodoopskrbnih cjevovoda i razvodne mreže vodovoda, ostalih odvodnih kanala i odvodne mreže kanalizacije sa manjim pročištačima otpadnih voda, nasipa i obaloutvrda, ustava, te detaljne kanalske mreže melioracijske odvodnje, drenaže i građevine za zaštitu od erozija i bujica ,te sustava za navodnjavanje.

(2) Svu infrastrukturu u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i ostale infrastrukture, izuzev, ukoliko bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(3) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina navedenih ovim člankom, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje magistralnih vodoopskrbnih cjevovoda i glavnih odvodnih kanala.

Članak 119.

(1) Za izgradnju pojedinačnih građevina ostale infrastrukture izuzev vodnih građevina (antenske uređaje mobilne telefonije, trafostanice, redukcione stanice,...) ukoliko se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica (osim iznimno, unutar većih kompleksa šuma), a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(2) Udaljenost građevina od međe građevne čestice iz stavka 1. ovog članka mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 120.

(1) Ovim Planom prikazane su postojeće i planirane sljedeće građevine i površine državnog značaja:

- regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina
 1. više postojećih sustava nasipa uz rijeke Ilovu i Garešnicu
- brana s akumulacijama ili retencijskim prostorom za obranu od poplava
 1. postojeće akumulacije Popovac na vodotoku Garešnica

Članak 121.

(1) Ovim Planom utvrđene su površine i položaji površina i koridora sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

- regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina
 1. više postojećih sustava nasipa uz vodotoke II. reda
- brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom (na vodama II. reda)
 1. planirana akumulacija Rogoža (Bršljanica) na vodotoku Bršljanica
 2. potencijalna akumulacija/retencija Stupovača,
 3. potencijalna akumulacija/retencija Tomašica

Članak 122.

(1) Izgradnja građevina vodnogospodarske infrastrukture utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana odobrvat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 123.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane ostale infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

(2) Do utvrđivanja vanjskih granica inundacijskih pojaseva po nadležnim tijelima i pravnim osobama, inundacijskim pojasom će se smatrati:

- za vode I. reda i vode II. reda s obrambenim nasipima zemljište od vanjske nožice nasipa udaljeno 20 m izvan, odnosno 6 m unutar građevinskog područja naselja.
- za vode I. reda i vode II. reda bez obrambenih nasipa i/ili bez uređenog korita: zemljište od vanjskog ruba pokosa korita vodotoka u koje se izljevaju njegove poplavne vode, ali ne manje od 10 m.

Članak 124.

(1) Namjena površina unutar koridora nadzemno i podzemno vođene infrastrukture utvrđena je u kartografskim prikazima broj 1 (Korištenje i namjena površine), a formiranje građevnih čestica i izgradnja zgrada i građevina unutar koridora odobravat će se sukladno odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 125.

(1) Površine i koridori druge infrastrukture ovim su Planom utvrđeni načelno, a površine i trase će se utvrditi rješenjima o uvjetima građenja, lokacijskim dozvolama temeljem idejnih rješenja izrađenih po ovlaštenim pravnim osobama ili na osnovu geodetskog snimka stvarnog stanja na terenu.

(2) U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke. Tijekom postupka ishoda lokacijskih dozvola za izgradnju ovim Planom planiranih akumulacija moraju se riješiti načini izmještanja ili zadržavanja postojeće infrastrukture unutar inundacijskih pojaseva istih.

(3) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ukoliko bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostor).

(4) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

Članak 126.

(1) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane ostale infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 127.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje vodnogospodarskih građevina; ostalih vodoopskrbnih cjevovoda i razvodne mreže vodovoda, ostalih odvodnih kanala i odvodne mreže kanalizacije sa manjim pročistačima otpadnih voda, nasipa i obaloutvrda, ustava, te detaljne kanalske mreže melioracijske odvodnje, drenaže i građevine za zaštitu od erozija i bujica, te sustava za navodnjavanje.

(2) Svu infrastrukturu u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i ostale infrastrukture, izuzev, ukoliko bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(3) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina navedenih ovim člankom, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje magistralnih vodoopskrbnih cjevovoda i glavnih odvodnih kanala.

Članak 128.

(1) Za izgradnju pojedinačnih građevina ostale infrastrukture izuzev vodnih građevina (antenske uređaje mobilne telefonije, trafostanice, redukcione stanice,...) ukoliko se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica (osim iznimno, unutar većih kompleksa šuma), a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(2) Udaljenost građevina od međe građevne čestice iz stavka 1. ovog članka mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 129.

(1) Ne primjenjuje se.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 130.

(1) Na području Grada Garešnice nalazi se zaštićeno područje prirode Regionalni park Moslavačka gora, zaštićen temeljem odredbi posebnih propisa, te je položaj istog prikazan u ovom Planu.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 131.

(1) Kulturna dobra zaštićena (registrirana) temeljem odredbi posebnih propisa su: POJEDINAČNA NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

- Memorijalna baština

1. Garešnica, Uljanik - Židovska groblja Z-7839
2. Uljanik - Grobnica boraca JA, ROS-0361-1973.

- Sakralna graditeljska baština

1. Sakralne građevine

- a. Crkve (župne, parohijske i crkve reformiranih) Dišnik Crkva sv. Apostola Tome Z-2116 Garešnica Crkva Pohođenja Blažene Djevice Marije Z-2308 Kaniška Iva Crkva sv. Jurja Mučenika i Srca Marijin Z-2243 Tomašica Crkva sv. Tome Apostola Z-2247 Trnovitički Popovac Crkva sv. Paraskeve (Petke) Z-2246 Velika Bršljanica Crkva sv. Oca Nikolaja Z-1914 Veliki Pašijan Crkva sv. Jovana Z-2245 Veliko Vukovje Crkva sv. Apostola Luke Z-1912

(2) Prostornoplanerske granice i/ili položaji svih gore navedenih registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.1. Posebne vrijednosti

(3) Sve katastarske čestice na kojima se nalaze registrirana i preventivno kulturna dobra nalaze se unutar prostornoplanerskih granica zaštite, a sve katastarske čestice koje direktno graniče sa istima, nalaze se unutar prostornoplanerskih zona zaštite kulturnog dobra.

(4) Prostornoplanerske granice, zone i mjere zaštite utvrđene ovim Planom vrijede do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.

Članak 132.

(1) Prethodnim mišljenjem ili drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine, na površinama unutar granica zaštite kulturnih dobara, može se uvjetovati i izgradnja protivna pojedinim člancima ovih Odredbi za provedbu.

3.1.3. Krajobraz

Članak 133.

(1) Ne primjenjuje se.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 134.

(1) Na području Grada Garešnice nalaze se niže navedena područja ekološke mreže (područja NATURA 2000), zaštićena temeljem odredbi posebnih propisa, te je položaj istih prikazan u ovom Planu:

- Posebna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove - PPOVS

1. Ribnjaci Poljana HR2000438
2. Ilova HR2001216

- Područja očuvanja značajna za ptice - POP

1. Poilovlje s ribnjacima HR1000010

(2) U cilju očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti treba pažljivo koristiti cjelokupni prostor Grada Garešnice, a ne samo gore navedena područja, te sve zahvate u prostoru (a posebno one koji se mogu izvoditi izvan građevinskih područja naselja) provoditi poštujući mjere:

1. sanacije devastiranih dijelova,
2. očuvanja čitljive geometrije morfoloških elemenata i njihovog međuodnosa,
3. očuvanja dominantnih prostorno-reljefnih silnica (vrhunaca, naglašenih rubnih dijelova,...),
4. očuvanja karakterističnih vizura i vidikovaca,
5. očuvanja izbalansiranog odnosa prirodnih i antropogenih elemenata, te izbjegavanja uređivanja velikih monokulturnih poljoprivrednih površina
6. očuvanja područja prekrivenih autohtonom vegetacijom, šumskih površina, rubova, živica i pojedinačnih stabala,
7. očuvanja vlažnih staništa i izbjegavanja pravocrtne regulacije vodotoka, uz zadržavanje minimalno doprirodnog stanja,
8. sprečavanja neprikladne izgradnje na vizualno istaknutim lokacijama,
9. sprečavanja napuštanja i propadanja naselja s jedne strane, te arhitektonski i urbanistički neprikladne izgradnje s druge strane,
10. sprečavanja napuštanja i zarastanja u šumsku vegetaciju manjih poljoprivrednih površina (voćnjaka, vinograda, livada i oranica),
11. sprečavanja vođenja infrastrukturnih koridora na krajobrazu neprilagođen način.

(3) Na području Grada Garešnice stalno ili povremeno živi cijeli niz zaštićenih i ugroženih vrsta koje se štite odredbama posebnih propisa i zaštitom njihovih staništa odredbama posebnih propisa i ovog Plana.

Članak 135.

(1) Prilikom projektiranja, izgradnje i korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba poštivati niže navedene mjere ublažavanja utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitost ekološke mreže:

- istraživanje i eksploatacija geotermalnih voda u energetske svrhe

1. Istražno bušenje i eksploataciju geotermalne vode te snimanje 2D i 3D seizmike planirati izvan područja rasprostranjenosti staništa pogodnih za ciljne vrste sukladno recentnim terenskim podacima o njihovoj rasprostranjenosti.

- prometni sustav

1. Biciklističku rutu u koridoru nekadašnje pruge Bjelovar – Garešnica planirati na način da ne zadire u staništa unutar vodotoka i da se očuva razvijena obalna vegetacija, unutar PPOVS područja HR2001216 Ilova i HR2000438 Ribnjaci Poljana te unutar POP područja HR1000010 Poilovlje s ribnjacima.

- energetski sustav (solarne elektrane, agrosunčane elektrane i dalekovodi koji se mogu graditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju te dalekovod 110 kV za solarnu elektranu Končanica)

1. Na području solarnih elektrana uklanjati invazivne biljne vrste, a održavanje vegetacije provoditi bez upotrebe kemijskih sredstava, odnosno ispašom ili mehaničkim putem.
2. Kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije osigurati očuvanje vegetacije ispod i između redova solarnih panela unutar obuhvata solarne elektrane.
3. Nove trase dalekovoda, gdje je moguće, kabirati unutar prometnih koridora, u suprotnom tehničko rješenje dalekovoda izvesti na način da se ptice zaštite od kolizije u skladu s najnovijim znanstvenim i stručnim smjernicama, preporukama i posebnim uvjetima zaštite okoliša i prirode.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 136.

(1) Područja posebnih ograničenja u korištenju su utvrđena posebnim propisima (zaštitni pojasevi šuma, prometne i ostale infrastrukture,...), odgovarajućim aktima donesenim po ovlaštenim tijelima i pravnim osobama (izvorišta i vodozaštitna područja), te do donošenja odgovarajućih akata po ovlaštenim tijelima i pravnim osobama privremeno utvrđena ovim Planom (inundacijski pojasevi,...).

(2) Unutar područja posebnih ograničenja u korištenju svi zahvati se mogu odobravati i provoditi isključivo temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa i/ili pribavljenih posebnih uvjeta i suglasnosti nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

3.2.2. Vode i more

Članak 137.

(1) Područja posebnih ograničenja u korištenju su utvrđena posebnim propisima (zaštitni pojasevi šuma, prometne i ostale infrastrukture,...), odgovarajućim aktima donesenim po ovlaštenim tijelima i pravnim osobama (izvorišta i vodozaštitna područja), te do donošenja odgovarajućih akata po ovlaštenim tijelima i pravnim osobama privremeno utvrđena ovim Planom (inundacijski pojasevi,...).

(2) Unutar područja posebnih ograničenja u korištenju svi zahvati se mogu odobravati i provoditi isključivo temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa i/ili pribavljenih posebnih uvjeta i suglasnosti nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 138.

(1) Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, te sanacije i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se temeljem odredbi posebnih propisa te provedbom niže navedenih općih mjera zaštite okoliša i mjera ublažavanja utjecaja na sastavnice i čimbenike u okolišu.

(2) Prilikom projektiranja, izgradnje, korištenja i prestanka korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba poštivati niže navedene opće mjere zaštite okoliša.

- Građevinska područja mješovite namjene - pretežito povremeno stanovanje u naselju Dišnik (k.č. 1225/2 i 1225/1, 214/4, 277/2, 277/4 i 277/5); gospodarske proizvodne pretežito industrijske namjene u naselju Garešnički Brestovac (k.č. 77/11 i dio k.č. 77/1); mješovite namjene pretežito stanovanje 2 u naselju Kapelica (k.č. 265/3); gospodarske proizvodne poljoprivredno-energetske u naselju Malo Vukovje (k.č. 274, 275 i 276); gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene u naselju Garešnica (k.č. 134, k.č. 458, 696/5, 696/6, 1300/1, 1300/2, 615/5, 1634, dio k.č. 494); gospodarske poslovne komunalno servisne namjene u naselju Garešnica (dio k.č. 1780/1 (1831/1)); mješovite pretežito stambeno poslovne namjene u naselju Garešnica (k.č. 1158, 475, dio k.č. 631); mješovite namjene pretežito stanovanje 1 u naselju Garešnica (na više k.č.); namjene javno zelenilo u naselju Garešnica (k.č. 1485, 1486 i 1900); javne i društvene namjene u naselju Garešnica (k.č. 1408); mješovite namjene pretežito stambene 1 u naselju Garešnica (produbljeno građevinsko područje na k.č. uz groblje sve do groblja); izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske proizvodne poljoprivredno-energetske namjene u naselju Malo Vukovje (k.č. 221/6, 221/8 i 237/2); izdvojeno građevinsko područje izvan naselja u naselju Garešnica (k.č. 1483/1, 1483/2, 1484 i 1900 uz pročistač); istraživanje (i eksploatacija) mineralnih sirovina - energetskih (geotermalnih) na cijelom prostoru Grada Garešnice; lokalne ceste Uljanik – Brekinska i Duhovi – Marino Selo; nerazvrstana cesta N0513 na području Grada Garešnice; županijska biciklistička ruta u koridoru nekadašnje željezničke pruge Bjelovar – Garešnica; državna biciklistička ruta D 5 („Moslavina" i "Sjeverna Slavonija"); državna biciklistička ruta D 7 („Balaton - Lonjsko Polje"); antenski stup Kaniška Iva u naselju Kaniška Iva; solarne elektrane Kapelica 1, Kapelica 2 i Kapelica 3 u naselju Kapelica; solarne elektrane Kaniška Iva 1, Kaniška Iva 2, Kaniška Iva 3 te Kaniška Iva 4 u naselju Kaniška Iva; solarna elektrana Malo Vukovje u naselju Malo Vukovje; sortirnica otpada i kompostana u Poduzetničkoj zoni Kapelica u naselju Kapelica (k.č. 738/21 i 738/22); građevina za skupljanje, skladištenje i oporabu neopasnog otpada u naselju Ciglenica (na k.č. 1484 uz pročistač); građevina za skupljanje, skladištenje i oporabu neopasnog otpada u dvorištu tvrtke Komunalac u naselju Garešnica (k.č. 232).

1. U fazi projektiranja zahvata provesti analizu ranjivosti i rizika za svaki pojedinačni zahvat prema Tehničkim smjernicama za pripremu infrastrukture za klimatske promjene u razdoblju 2021. – 2027. kako bi se primijenila fizička i nefizička rješenja prilikom izgradnje kojima se znatno smanjuju najvažniji fizički klimatski rizici.

2. Ovisno o namjeni građevinskih zona, osigurati odgovarajuću infrastrukturu za potrebe odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda na način da se pročišćuju i hranjive tvari u sanitarnim otpadnim vodama.

3. Sve elemente planiranih zahvata izmaknuti 5 m od svake strane gornjeg ruba korita vodotoka ili vanjskog ruba građevine toka.

4. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se ne obavljaju pod arheološkim, odnosno konzervatorskim nadzorom, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti, te o navedenom bez odlaganja obavijestiti Konzervatorski odjel u Bjelovaru, sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, kako bi se pravovremeno, u skladu s istim Zakonom, poduzele odgovarajuće mjere zaštite nalazišta i nalaza. U navedenom slučaju potrebno je postupiti prema uputama nadležnog konzervatora nakon izvršenog očevida. Slučajno prikupljene površinske nalaze potrebno je odnijeti u područnu muzejsku ustanovu, te o njima izvijestiti nadležni Konzervatorski odjel.

(3) Prilikom projektiranja, izgradnje, korištenja i prestanka korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba poštivati niže navedene mjere ublažavanja utjecaja na sastavnice i čimbenike u okolišu.

- Klima i klimatske promjene

1. Građevinsko područje gospodarske proizvodne pretežito industrijske namjene u naselju Garešnički Brestovac (k.č. 77/11 i dio k.č. 77/1)

a. Primjenom najboljih raspoloživih tehnika (NRT) u postrojenjima ograničiti i smanjiti emisije onečišćujućih tvari i stakleničkih plinova.

- Vode

1. Građevinska područja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene (k.č. 134) i mješovite pretežito stambeno poslovne namjene (k.č. 631) te nerazvrstana cesta N0513 u naselju Garešnica

a. Planirane zahvate u zonama sanitarne zaštite provoditi u skladu sa zakonskim propisima o zaštiti voda i zonama sanitarne zaštite izvorišta.

- Bioraznolikost

1. Solarne elektrane Kapelica 1, Kapelica 2 i Kapelica 3 u naselju Kapelica, solarne elektrane Kaniška Iva 1, Kaniška Iva 2, Kaniška Iva 3 i Kaniška Iva 4 u naselju Kaniška Iva te solarna elektrana Malo Vukovje u naselju Malo Vukovje

a. Na području solarnih elektrana uklanjati invazivne biljne vrste, a održavanje vegetacije provoditi bez upotrebe kemijskih sredstava, odnosno ispašom ili mehaničkim putem.

b. Kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije osigurati očuvanje vegetacije ispod i između redova solarnih panela unutar obuhvata solarne elektrane.

- Krajobrazne karakteristike

1. Građevinska područja mješovite pretežito stambeno-poslovne namjene u naselju Garešnica (k.č. 1158 i 631)

a. Izraditi elaborat krajobraznog uređenja stambenog zelenila s ciljem poboljšanja funkcionalne, boravišne i ekološke funkcije krajobraza i uklapanja u gradski prostor.

2. Solarne elektrane Kaniška Iva 1, 2, 3 i 4 u naselju Kaniška Iva

a. Izraditi elaborat krajobraznog uređenja solarnih elektrana s ciljem očuvanja postojećih vrijednih vizura i uklapanja u vrijedni poljoprivredni krajobraz.

- Kulturno-povijesna baština

1. Solarne elektrane Kapelica 2 i 3 u naselju Kapelica; solarne elektrane Kaniška Iva 1, 2, 3, 4 u naselju Kaniška Iva; solarna elektrana Malo Vukovje u naselju Malo Vukovje; antenski stup Kaniška Iva u naselju Kaniška Iva; sortirnica i kompostana Garešnica u naselju Kapelica

a. Prije početka gradnje predmetne infrastrukture provesti arheološke preglede područja zahvata s detaljnim dokumentiranjem i valorizacijom pronađenih nalazišta i neposrednog područja u cilju utvrđivanja njegove vrijednosti, sadržaja, stanja i obuhvata te propisivanja smjernica zaštite cjelokupnog područja.

Članak 139.

(1) Prilikom projektiranja, izgradnje, korištenja i prestanka korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba poštivati niže navedenu opću mjeru zaštite okoliša.

- istraživanje geotermalne vode na cijelom prostoru Grada Garešnice; lokalne ceste Uljanik – Brekinska i Duhovi – Marino Selo, biciklistička ruta u koridoru nekadašnje pruge Bjelovar – Garešnica; državne rute DG5 (Zagreb – Čazma – Daruvar – Voćin – Belišće – Beli Manastir – Batina – gr. Srbije) i DG7 (Gr. Mađarske (Gola) – Đurđevac – Bjelovar – Garešnica – Jasenovac – Dvor – gr. BiH (Novi Grad – Bihać) – gr. BiH (Ličko Petrovo Selo) – Plitvička jezera – Gospić – Karlobag); solarne elektrane, agrosunčane elektrane i dalekovodi koji se mogu graditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju te dalekovod 110 kV za solarnu elektranu Končanica; Kapelica-Kaniška Iva (hidromelioracija/navodnjavanje); sortirnica otpada i kompostana u zoni „Kapelica“ u Garešnici; akumulacija za navodnjavanje Rogoža (neposredna provedba Prostornog plana Bjelovarsko-bilogorske županije)

1. U postupku prostornog planiranja i uređenja, temeljem podataka i analiza pojedinih sektora vezanih uz temu štetnih posljedica klimatskih promjena, integrirati rješenja prilagodbe klimatskim promjenama u vidu planiranja mreže zelene infrastrukture. U tu svrhu, kao stručne podloge koje će poslužiti kao podloga za izradu izmjena i dopuna prostornih planova, izraditi planove mreže zelene infrastrukture koji uključuju analizu usluga ekosustava i višestrukih koristi postojeće zelene infrastrukture te prijedlog buduće mreže zelene infrastrukture koja bi bila u funkciji prilagodbe klimatskim promjenama, ali i smanjenja emisije stakleničkih plinova.

Članak 140.

(1) Unutar ili uz građevinsko područje naselja može se odobravati proglašavanje šuma posebne namjene - urbane šume koje se koriste isključivo za stvaranje potrebnih uvjeta za odmor i rekreaciju posjetitelja u skladu s odredbama posebnih propisa te Pravilnika o prostornim planovima.

(2) Sukladno posebnim propisima i odluci o proglašenju, unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja na području Grada Garešnice proglašena je šuma posebne namjene „Žirovnjak“ te je položaj iste prikazan u ovom Planu.

(3) Sukladno posebnim propisima, unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja na području Grada Garešnice može se odobriti proglašenje planirane šume posebne namjene - urbana šuma te je položaj iste prikazan u ovom Planu.

3.2.4. Zrak

Članak 141.

(1) Ne primjenjuje se.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 142.

(1) Ovim Planom prikazan je sljedeći zahvat u prostoru, odnosno površina državnog značaja koja se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatra građenjem:

- istražni prostor ugljikovodika

1. postojeći "Sava-07"

- površina za istraživanje i eksploataciju geotermalne vode u energetske svrhe

1. planirana

(2) Istraživanje ugljikovodika dozvoljeno je na cijelom području Grada, u sklopu istražnog prostora "Sava-07", u skladu sa zakonskom regulativom i posebnim propisima u naftnom rudarstvu te izdanim rješenjima nadležnog tijela.

(3) Na cijelom području Grada nalazi se površina za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe.

Članak 143.

(1) Unutar površine za iskorištavanje mineralne sirovine - energetske (ugljikovodici) moguće je formirati jedno ili više eksploatacijskih polja, i bez izmjene Plana.

(2) Na području Grada moguće je formirati jedno ili više eksploatacijskih polja geotermalnih voda u svrhu poljoprivredne djelatnosti i grijanja snage do 5,0 MW, pod uvjetom da se mogu osnovati kao odobrena eksploatacijska polja u skladu s posebnim propisima, te smjernicama i kriterijima ovog Plana.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 144.

(1) Mjere rekonstrukcije i sanacije „divljih“ odlagališta otpada i napuštenih eksploatacijskih polja treba utvrditi Izvješćem o stanju u prostoru Grada Garešnice i elaboratima izrađenim temeljem odredbi posebnih propisa.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, 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 suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

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

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