REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, GRAD JASTREBARSKO

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja "Donja Reka"

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja prostornog plana

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu	

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Donja Reka" (Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog broj 4/2025)

Javna rasprava:
Javna rasprava provodi se od 11.11.2026. do zaključno s danom 10.12.2026.

Javni uvid:	Javno izlaganje:
od 11.11.2026. godine do 10.12.2026. godine, na lokaciji: Ulica dr. Franje Tuđmana 47, od 9:00 do 15:00 sati	dana 01.12.2026. godine, na lokaciji: Trg Josipa Jurja Strossmayera 13, u 10:00 sati

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Zagrebačka županija, Grad Jastrebarsko Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša	ZAMJENIK PROČELNICE Marijan Meštrić dipl.ing.arh.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Zagrebačka županija, Grad Jastrebarsko Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Velimir Kokot dipl.ing.
Stručni izrađivač prostornog plana: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2A OIB: 42857246988	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTOR Jasminka Pilar-Katavić dipl.ing.arh. Odgovorni voditelj izrade: Jasmina Sadek dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Sara Brmbota, mag.ing.arch.
Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.
Ivana Katavić, bacc.oec.
Ines Kotula, mag.ing.arch.
Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
Antonio Pavešković, univ.bacc.geog. i univ.bacc.hist.
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Ana Putar, dipl.ing.arh.
Ivana Puzavac, mag.ing.arch.
Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.
Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch.
Domagoj Šumanovac, ing.arh

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S4)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina
- Pješačka površina

(2) Stambena namjena (S4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5004]

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

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

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

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulante, dječji vrtići,

d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,

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

f. manje infrastrukturne građevine.

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

a. javne i društvene namjene,

b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

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

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

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

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

a. zelene površine,

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

c. manje infrastrukturne građevine.

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

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

a. vodene površine,

b. dječja igrališta,

c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,

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

e. skulpture i umjetničke instalacije,

f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

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

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

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

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

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

(6) Kolno-pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5951]

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

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

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

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

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

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

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

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

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

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

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

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

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

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

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

- S4-1
- S4-2
- S4-3
- S4-4
- S4-5
- S4-6
- D4-1
- Z1-1
- PP-1
- Pj-1
- KPP-1

Članak 4.

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

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 izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Za slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) propisuje se najmanja širina građevne čestice 14 m te najmanja dubina građevne čestice 22 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 300 m2.

c. Za slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše tri nadzemne etaže propisuje se najmanja širina građevne čestice 16 m te najmanja dubina građevne čestice 25 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 400 m2.

d. Najveća dopuštena površina građevne čestice slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice se ne određuje.

e. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice grade se isključivo kao slobodnostojeće.

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

a. Primarna namjena područja pravila provedbe S4-1 je stambena namjena.

b. Na površinama stambene namjene (S4-1) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice.

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

d. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine), manje infrastrukturne građevine.

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

f. PROMETNE POVRŠINE: grade se i uređuju sukladno pravilu provedbe PP-1 i poglavlju 2.1. Prometni sustav.

g. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE: grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela u skladu s točkama 1.4. Ostale odredbe i 2. Infrastrukturni sustavi.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice te uz nju jednu ili više pomoćnih građevina i jednu prateću građevinu druge namjene.

b. Glavne građevine smještaju se u pravilu uz ulični građevinski pravac, a pomoćne građevine te prateće građevine druge namjene smještaju se u dubini čestice iza građevina stambene namjene.

c. Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice, te organizacija djelatnosti u pratećoj građevini druge namjene ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnoj podtočci.

d. Građevinski pravac glavne građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055) a 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).

e. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 3,0 m ukoliko se na toj strani građevine izvode otvori. Otvorima se ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najvećeg promjera odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt. Iznimno, kad se radi o interpolaciji i rekonstrukciji, udaljenost građevine od susjedne građevne čestice može biti i manja u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje minimalnog propisanog razmaka između građevina od 4.0 m i da se građevina gradi od vatrootpornog materijala. Iznimno, građevine koje se izgrađuju na slobodnostojeći način mogu se približiti granici susjednih građevnih čestica na udaljenost ne manju od 1.0 m, ako širine građevnih čestica nisu veće od minimalnih.

f. Međusobna udaljenost glavnih građevina građenih na slobodnostojeći način na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od 6.0 m.

g. Na dijelu građevine koji je izgrađen na udaljenosti manjoj od 3.0 m od granice susjedne građevne čestice mogu se izvoditi krovni ležeći prozori ukoliko je nagib krova prema susjednom zemljištu, a nije veći od 45º i ako je donji rub takvog prozora najmanje 180 cm iznad razine gotovog poda potkrovne prostorije.

h. Na zidovima paralelnim s granicom susjedne građevne čestice udaljenost vanjskog ruba balkona od ruba građevne čestice može biti najmanje 3.0 m. Balkoni se mogu graditi na građevinama smještenim na građevnim česticama na kojima ne postoji predvrt samo u ulicama čija je širina najmanje 8.0 m. Donji rub balkona mora biti najmanje 3.5 m iznad nogostupa, a može biti izbočen preko građevinskog pravca najviše 120 cm.

i. Prohodni ravni krovovi (terase) koji se grade bliže od 3.0 m od granice susjedne građevne čestice moraju imati neprovidnu ogradu visine 1.8 m prema toj građevnoj čestici.

j. Ukoliko je građevina smještena na građevnoj čestici poprečnog nagiba u odnosu na prometnicu većeg od 8%, ili ako je građevna čestica s te strane smještena uz slijepu prometnicu, udaljenost može biti i manja ali ne manja od 2.0 m, a iznimno i manje ako se radi o rekonstrukciji ali ne izvan građevinskog pravca već izgrađenih građevina.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 300 m2.

b. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše tri nadzemne etaže i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 400 m2.

c. U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.

d. Najveća dopuštena visina pročelja zgrade s kosim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice (H) iznosi: 11,0 m.

e. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s kosim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice (Huk) iznosi 13,5 m.

f. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s ravnim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi (Huk)=13,5 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovišta se mogu izvoditi kao ravna, kosa nagiba do 45° ili drugih oblika pod uvjetom da se skladno uklope u okoliš.

b. Ukoliko se potkrovlje koristi kao prostor namijenjen boravku ljudi, nagib krova na pojedinim dijelovima može biti veći od 45°, ali ne na površini većoj od 35% ukupne površine krova (krovne kućice pod dvostrešnim krovićem, potez krovnih prozora u ravnini pročelja pod jednom krovnom plohom i sl.).

c. Na uličnoj strani krovišta moraju imati riješen odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.

d. Pročelja zgrade se u pravilu izvode od žbuke svijetle boje, drveta razne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova krovišta.

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

a. Najmanje 30% površine građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora biti hortikulturno uređen prirodni teren bez popločenja, s time da se zelena površina ne može planirati unutar rezervacije proširenja

postojeće ulice.

b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Za uređivanje okoliša treba koristiti autohtone vrste stabala.

c. Najveća visina potpornog zida je 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase hortikulturno urediti.

d. Iznimno, kod gradnje ukopanog ili poluukopanog podruma, bočni zid podruma koji ujedno ima funkciju potpornog zida može biti viši od 2,0 m, ali najviše do visine potrebne za osiguranje stabilnosti okolnog prirodnog terena, odnosno do visine ukopa podrumske etaže. Navedena iznimka primjenjuje se isključivo na dijelove potpornog zida koji su neposredno povezani s podrumskom etažom i čija je veća visina uvjetovana postojećom konfiguracijom terena, te se ne može primjenjivati radi nasipavanja, podizanja kote ili drugog umjetnog preoblikovanja prirodnog terena.

e. Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine gradivog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na njezin stražnji dio najmanje širine 3.0 m.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. Smještaj posuda za otpad potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

i. Ograda se može podizati iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i na međi prema susjednim česticama najveće ukupne visine do 2.0 m, u pravilu 1.2 m. Donji dio ograde visine 0.5 m može biti pun, dok preostali dio treba biti providan. Dio ograde na regulacijskoj liniji najveće širine 4.0 m smije biti najveće visine 3.0 m. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj prometnoj površini. Udaljenost regulacijske linije od osi ceste mora iznositi najmanje: kod državne ceste 10.0 m, kod županijske ceste 8.0 m, kod lokalne ceste 7.5 m, kod nerazvrstane ceste 4.0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora imati jedan neposredan pristup širine 4.0-5.0 m na prometnu površinu čija je širina koridora najmanje 8.0 m za dvosmjerni promet, te 5.0 m za jednosmjerni promet.

b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog prometnog značaja, neposredan pristup na javnu prometnu površinu treba u pravilu ostvariti preko ulice nižeg prometnog značaja.

c. Glavne i pomoćne građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

d. Priključenje građevina na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

e. Iznimno, zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu sabirnu jamu odnosno biološki pročistač otpadnih voda bez ispusta i preljeva koji moraju biti udaljeni od zgrade i od međe susjedne građevne čestice najmanje 1.0 m.

f. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice na građevnim česticama veličine u skladu s propisanim veličinama za novu gradnju izvodi se po uvjetima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.

b. Kod rekonstrukcije građevina, najmanja udaljenost glavne građevine od regulacijske linije iznimno može iznositi i manje od 3,0 m ali ne može biti izvan građevinskog pravca postojeće građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici glavne građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi njezinoj uporabi. Pomoćnim građevinama smatraju se osobito garaže, spremišta, ljetne kuhinje, nadstrešnice, vrtne sjenice, spremnici i druge građevine pomoćne namjene koje su funkcionalno povezane s glavnom građevinom.

b. Uz glavnu građevinu mogu se graditi pomoćne građevine tako da su: ili prislonjene uz glavnu građevinu na istoj građevnoj čestici na poluugrađeni način ili odvojene od glavne građevine na istoj građevnoj čestici građene na slobodnostojeći način ili građene nagranici građevne čestice, uz uvjet da se prema susjednoj čestici izgradi vatrootporni zid, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na svojoj čestici.

c. Pomoćne građevine u dvorištu iza stambene građevine mogu se kad su dograđene uz stambenu zgradu jednim svojim zidom približiti granici susjedne čestice na udaljenost od 0.5 m pod uvjetom da na tu stranu nemaju odvod krovne vode, odnosno 1.0 m ako je nagib krova prema međi s tim da krovna streha nije veća od 70 cm mjereno horizontalno i da je osigurana propisana međusobna udaljenost od građevina na susjednoj čestici. Od ostalih granica građevne čestice građevine moraju biti udaljene najmanje 3.0 m, a od ulične ograde odnosno regulacije 6.0 m.

d. Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

e. Udaljenost pomoćne građevine od glavne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4.0 m kada se gradi kao slobodnostojeća građevina.

f. Pomoćne građevine mogu imati najviše dvije nadzemne etaže od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje.

g. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 5,0 m.

h. Iznimno, izgradnja nadstrešnice za parkirališno mjesto može se dozvoliti na regulacijskoj liniji ako građevna čestica ima nagib veći od 10%, a ne postoji mogućnost njene izgradnje u dubini, ali pod uvjetom da je prometnica na dijelu gdje se smješta nadstrešnica pregledna i da njenim korištenjem ne bude ugrožen javni promet.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Uz glavnu stambenu odnosno stambeno-poslovnu građevinu mogu se u sklopu prateće građevine graditi i uređivati sadržaji javne i društvene namjene i poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

b. Prateće građevine druge namjene smještaju se u dubini čestice iza građevina stambene namjene.

c. Visina poslovne i javne i društvene građevine koja se gradi kao prateća građevina na istoj građevnoj čestici sa zgradom stambene namjene ne smije biti viša od visine stambene građevine.

d. Poslovnim građevinama i prostorima smatraju se tihe i čiste djelatnosti pri čijem radu se ne stvara buka veća od 45 dB.

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-2

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

a. Površina građevne čestice istovjetna je površini zone S4-2.

b. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica grade se isključivo kao slobodnostojeće.

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

a. Primarna namjena područja pravila provedbe S4-2 je stambena namjena.

b. Na površinama stambene namjene (S4-2) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica.

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

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica.

b. Udaljenost slobodnostojeće zgrade stambene ili stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica od susjedne građevne čestice je najmanje pola ukupne visine građevine (Huk/2), ali ne manje od 5.0 m.

c. Građevinski pravac građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055) a 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica iznosi 0,35.

b. Ukoliko se na građevnoj čestici gradi podzemna garaža, izgrađenost podrumske etaže može biti 80% površine građevne čestice (kig podzemno: 0,8), pod uvjetom da njezina izgradnja ne utječe na prirodnu konfiguraciju terena iznad podzemne etaže. Teren iznad podzemne garaže mora se oblikovati u skladu s prirodnom konfiguracijom terena, bez nasipavanja i umjetnog podizanja kote terena u odnosu na zatečeno prirodno stanje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se

7. visina i broj etaža građevine

a. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica mogu imati najviše 3 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podruma.

b. Najveća dopuštena visina pročelja zgrade s kosim krovom s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica (H) iznosi 11,0 m.

c. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s kosim krovom s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica (Huk) iznosi 13,5 m.

d. U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovišta se mogu izvoditi kao kosa nagiba do 45° ili drugih oblika pod uvjetom da se skladno uklope u okoliš.

b. Ukoliko se potkrovlje koristi kao prostor namijenjen boravku ljudi, nagib krova na pojedinim dijelovima može biti veći od 45°, ali ne na površini većoj od 35% ukupne površine krova

(krovne kućice pod dvostrešnim krovićem, potez krovnih prozora u ravnini pročelja pod jednom krovnom plohom i sl.).

c. Na uličnoj strani krovišta moraju imati riješen odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.

d. Pročelja zgrade se u pravilu izvode od žbuke svijetle boje, drveta razne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova krovišta.

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

a. Najmanje 25 % građevne čestice zgrade s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica mora biti hortikulturno uređen prirodni teren, od čega najmanje pola hortikulturno uređenog prirodnog terena mora biti osigurano u jedinstvenoj, povezanoj površini. Ukoliko se na građevnoj čestici sve potrebe za parkirališnim mjestima osiguravaju u podzemnoj garaži, postotak hortikulturno uređenog prirodnog terena može biti 20 % građevne čestice.

b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Za uređivanje okoliša treba koristiti autohtone vrste stabala.

c. Najveća visina potpornog zida je 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase hortikulturno urediti.

d. Iznimno, kod gradnje ukopanog ili poluukopanog podruma, bočni zid podruma koji ujedno ima funkciju potpornog zida može biti viši od 2,0 m, ali najviše do visine potrebne za osiguranje stabilnosti okolnog prirodnog terena, odnosno do visine ukopa podrumske etaže. Navedena iznimka primjenjuje se isključivo na dijelove potpornog zida koji su neposredno povezani s podrumskom etažom i čija je veća visina uvjetovana postojećom konfiguracijom terena, te se ne može primjenjivati radi nasipavanja, podizanja kote ili drugog umjetnog preoblikovanja prirodnog terena.

e. Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine gradivog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na njezin stražnji dio najmanje širine 3.0 m.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. Smještaj posuda za otpad potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

i. Ograda se može podizati iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i na međi prema susjednim česticama najveće ukupne visine do 2.0 m, u pravilu 1.2 m. Donji dio ograde visine 0.5 m može biti pun, dok preostali dio treba biti providan. Dio ograde na regulacijskoj liniji najveće širine 4.0 m smije biti najveće visine 3.0 m. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj prometnoj površini. Udaljenost regulacijske linije od osi ceste mora iznositi najmanje: kod državne ceste 10.0 m, kod županijske ceste 8.0 m, kod lokalne ceste 7.5 m, kod nerazvrstane ceste 4.0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica mora imati jedan neposredan pristup, kojim se osigurava ulaz i izlaz sa građevne čestice, širina pristupa smije biti 5.0-6.0 m na prometnu površinu čija je širina koridora najmanje 8.0 m za dvosmjerni promet, te 5.0 m za jednosmjerni promet. Kada se pristup osigurava kao odvojeni ulaz i izlaz sa građevne čestice, širina jednog pristupa smije biti 3.0-4.0 m na prometnu površinu.

b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog prometnog značaja, neposredan pristup na javnu prometnu površinu treba u pravilu ostvariti preko ulice nižeg prometnog značaja.

c. Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

d. Stambene građevine se mogu graditi samo na prostoru koji je odgovarajuće komunalno opremljen, na način da je osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu, priključak na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu, te priključak na sustav odvodnje. Otpadne vode moraju se upuštati u javni sustav odvodnje otpadnih voda.

e. Priključenje građevina na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

f. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina izvodi se po uvjetima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.

b. Kod rekonstrukcije građevina, najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznimno može iznositi i manje od 3,0 m ali ne može biti izvan građevinskog pravca postojeće građevine.

c. Iznimno, kada se radi o zamjeni postojeće građevine novom, može se zadržati i postojeća udaljenost između građevina iako je manja od one propisane ovim Planom pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda, te da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

d. Postojeća potkrovlja koja nisu bila namijenjena boravku ljudi mogu se prenamijeniti u stambene ili druge namjene ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-3

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 izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m2.

c. Najveća dopuštena površina građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice se ne određuje.

d. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice grade se isključivo kao slobodnostojeće.

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

a. Primarna namjena područja pravila provedbe S4-3 je stambena namjena.

b. Na površinama stambene namjene (S4-3) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice.

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

d. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine), manje infrastrukturne građevine.

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

f. PROMETNE POVRŠINE: grade se i uređuju sukladno pravilu provedbe PP-1 i poglavlju 2.1. Prometni sustav.

g. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE: grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela u skladu s točkama 1.4. Ostale odredbe i 2. Infrastrukturni sustavi.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice te uz nju jednu ili više pomoćnih građevina i jednu prateću građevinu druge namjene.

b. Glavne građevine smještaju se u pravilu uz ulični građevinski pravac, a pomoćne građevine te prateće građevine druge namjene smještaju se u dubini čestice iza građevina stambene namjene.

c. Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice, te organizacija djelatnosti u pratećoj građevini druge namjene ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnoj podtočci.

d. Građevinski pravac glavne građevine mora biti udaljen najmanje 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).

e. Iznimno ako se radi o gradnji u izgrađenom dijelu naselja, najmanja udaljenost građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije može biti 3,0 m.

f. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 3,0 m ukoliko se na toj strani građevine izvode otvori. Otvorima se ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najvećeg promjera odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt. Iznimno, kad se radi o interpolaciji i rekonstrukciji, udaljenost građevine od susjedne građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m, u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje minimalnog propisanog razmaka između građevina od 4.0 m i da se građevina gradi od vatrootpornog materijala.

g. Međusobna udaljenost građevina građenih na slobodnostojeći način na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od 6.0 m.

h. Na dijelu građevine koji je izgrađen na udaljenosti manjoj od 3.0 m od granice susjedne građevne čestice mogu se izvoditi krovni ležeći prozori ukoliko je nagib krova prema susjednom zemljištu, a nije veći od 45º i ako je donji rub takvog prozora najmanje 180 cm iznad razine gotovog poda potkrovne prostorije.

i. Na zidovima paralelnim s granicom susjedne građevne čestice udaljenost vanjskog ruba balkona od ruba građevne čestice može biti najmanje 3.0 m. Balkoni se mogu graditi na građevinama smještenim na građevnim česticama na kojima ne postoji predvrt samo u ulicama čija je širina najmanje 8.0 m. Donji rub balkona mora biti najmanje 3.5 m iznad nogostupa, a može biti izbočen preko građevinskog pravca najviše 120 cm.

j. Ukoliko je građevina smještena na građevnoj čestici poprečnog nagiba u odnosu na prometnicu većeg od 8%, ili ako je građevna čestica s te strane smještena uz slijepu prometnicu, udaljenost može biti i manja ali ne manja od 2.0 m, a iznimno i manje ako se radi o rekonstrukciji ali ne izvan građevinskog pravca već izgrađenih građevina.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše tri nadzemne etaže i jednu podzemnu etažu.

b. U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.

c. Najveća dopuštena visina pročelja zgrade s kosim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice (H) iznosi: 11,0 m.

d. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s kosim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice (Huk) iznosi 13,5 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovišta se mogu izvoditi kao kosa nagiba do 45°.

b. Ukoliko se potkrovlje koristi kao prostor namijenjen boravku ljudi, nagib krova na pojedinim dijelovima može biti veći od 45°, ali ne na površini većoj od 35% ukupne površine krova (krovne kućice pod dvostrešnim krovićem, potez krovnih prozora u ravnini pročelja pod jednom krovnom plohom i sl.).

c. Postojeća potkrovlja koja nisu bila namijenjena boravku ljudi mogu se prenamijeniti u stambene ili druge namjene ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

d. Na uličnoj strani krovišta moraju imati riješen odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.

e. Pročelja zgrade se u pravilu izvode od žbuke svijetle boje, drveta razne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova krovišta.

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

a. Najmanje 20% površine građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora biti hortikulturno uređen prirodni teren bez popločenja, s time da se zelena površina ne može planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Za uređivanje okoliša treba koristiti autohtone vrste stabala.

c. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase hortikulturno urediti.

d. Iznimno, kod gradnje ukopanog ili poluukopanog podruma, bočni zid podruma koji ujedno ima funkciju potpornog zida može biti viši od 2,0 m, ali najviše do visine potrebne za osiguranje stabilnosti okolnog prirodnog terena, odnosno do visine ukopa podrumske etaže. Navedena iznimka primjenjuje se isključivo na dijelove potpornog zida koji su neposredno povezani s podrumskom etažom i čija je veća visina uvjetovana postojećom konfiguracijom terena, te se ne može primjenjivati radi nasipavanja, podizanja kote ili drugog umjetnog preoblikovanja prirodnog terena.

e. Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine gradivog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na njezin stražnji dio najmanje širine 3.0 m.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. Smještaj posuda za otpad potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

i. Ograda se može podizati iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i na međi prema susjednim česticama najveće ukupne visine do 2.0 m, u pravilu 1.2 m. Donji dio ograde visine 0.5 m može biti pun, dok preostali dio treba biti providan. Dio ograde na regulacijskoj liniji najveće širine 4.0 m smije biti najveće visine 3.0 m. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj prometnoj površini. Udaljenost regulacijske linije od osi ceste mora iznositi najmanje: kod državne ceste 10.0 m, kod županijske ceste 8.0 m, kod lokalne ceste 7.5 m, kod nerazvrstane ceste 4.0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora imati jedan neposredan pristup širine 4.0-5.0 m na prometnu površinu čija je širina koridora najmanje 8.0 m za dvosmjerni promet, te 5.0 m za jednosmjerni promet. Iznimno, pristupna prometna površina može biti kolno-pješačka površina najmanje ukupne širine 5.0 m i najveće dužine 180 m, na koju se veže najviše pet zgrada poslovne ili stambene odnosno stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice, a postojeća pristupna prometna površina može zadržati postojeći koridor manji od 5.0 m.

b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog prometnog značaja, neposredan pristup na javnu prometnu površinu treba u pravilu ostvariti preko ulice nižeg prometnog značaja.

c. Glavne i pomoćne građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

d. Priključenje građevina na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

e. Iznimno, zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu sabirnu jamu odnosno biološki pročistač otpadnih voda bez ispusta i preljeva koji moraju biti udaljeni od zgrade i od međe susjedne građevne čestice najmanje 1.0 m.

f. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice na građevnim česticama veličine u skladu s propisanim veličinama za novu gradnju izvodi se po uvjetima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.

b. Kod rekonstrukcije građevina, najmanja udaljenost glavne građevine od regulacijske linije iznimno može iznositi i manje od 3,0 m ali ne može biti izvan građevinskog pravca postojeće građevine.

c. Iznimno, kod interpolacije i rekonstrukcije, razmak građevina na susjednim građevnim česticama može biti manji od propisanog, ali ne manji od 4.0 m pod uvjetom da se radi o izgradnji građevine od vatrootpornog materijala. Također, kad se radi o zamjeni postojeće građevine novom, može se zadržati i postojeća udaljenost između građevina iako je manja od one propisane ovim Planom, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda, te da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

d. Postojeća potkrovlja koja nisu bila namijenjena boravku ljudi mogu se prenamijeniti u stambene ili druge namjene ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

e. Prilikom rekonstrukcije postojeće građevine dopušta se zadržavanje postojeće izgrađenosti građevne čestice, odnosno koeficijenta izgrađenosti (kig) do najviše 0,8 s time da se rekonstrukcijom ne dopušta povećanje postojeće izgrađenosti građevne čestice uz poštivanje svih ostalih uvjeta za izgradnju nove građevine iz ovih Odredbi za provedbu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici glavne građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi njezinoj uporabi. Pomoćnim građevinama smatraju se osobito garaže, spremišta, ljetne kuhinje, nadstrešnice, vrtne sjenice, spremnici i druge građevine pomoćne namjene koje su funkcionalno povezane s glavnom građevinom.

b. Uz glavnu građevinu mogu se graditi pomoćne građevine tako da su: ili prislonjene uz glavnu građevinu na istoj građevnoj čestici na poluugrađeni način ili odvojene od glavne građevine na istoj građevnoj čestici građene na slobodnostojeći način ili građene nagranici građevne čestice, uz uvjet da se prema susjednoj čestici izgradi vatrootporni zid, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na svojoj čestici.

c. Pomoćne i gospodarske građevine u dvorištu iza stambene građevine mogu se kad su dograđene uz stambenu zgradu jednim svojim zidom približiti granici susjedne čestice na udaljenost od 0.5 m pod uvjetom da na tu stranu nemaju odvod krovne vode, odnosno 1.0 m ako je nagib krova prema međi s tim da krovna streha nije veća od 70 cm mjereno horizontalno i da je osigurana propisana međusobna udaljenost od građevina na susjednoj parceli. Od ostalih granica građevne čestice građevine moraju biti udaljene najmanje 3.0 m, a od ulične ograde odnosno regulacije 6.0 m.

d. Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

e. Udaljenost pomoćne građevine od stambene građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4.0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.

f. Pomoćne građevine mogu imati najviše dvije nadzemne etaže od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje.

g. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 5,0 m.

h. Iznimno, izgradnja nadstrešnice za parkirališno mjesto može se dozvoliti na regulacijskoj liniji ako građevna čestica ima nagib veći od 10%, a ne postoji mogućnost njene izgradnje u dubini, ali pod uvjetom da je prometnica na dijelu gdje se smješta nadstrešnica pregledna i da njenim korištenjem ne bude ugrožen javni promet.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Uz glavnu stambenu odnosno stambeno-poslovnu građevinu mogu se u sklopu prateće građevine graditi i uređivati sadržaji javne i društvene namjene i poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

b. Prateće građevine druge namjene smještaju se u dubini čestice iza građevina stambene namjene.

c. Visina poslovne i javne i društvene građevine koja se gradi kao prateća građevina na istoj građevnoj čestici sa zgradom stambene namjene ne smije biti viša od visine stambene građevine.

d. Poslovnim građevinama i prostorima smatraju se tihe i čiste djelatnosti pri čijem radu se ne stvara buka veća od 45 dB.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-4

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 izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Za poluugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja

etaža treba izvesti kao potkrovlje) propisuje se najmanja širina građevne čestice 12 m te najmanja dubina građevne čestice 22 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 260 m2.

c. Za poluugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše tri nadzemne etaže propisuje se najmanja širina građevne čestice 14 m te najmanja dubina građevne čestice 25 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 350 m2.

d. Najveća dopuštena površina građevne čestice poluugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice se ne određuje.

e. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice grade se isključivo kao poluugrađene.

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

a. Primarna namjena područja pravila provedbe S4-4 je stambena namjena.

b. Na površinama stambene namjene (S4-4) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice.

c. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene 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.).

d. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine), manje infrastrukturne građevine.

e. PROMETNE POVRŠINE: grade se i uređuju sukladno pravilu provedbe PP-1 i poglavlju 2.1. Prometni sustav.

f. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE: grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela u skladu s točkama 1.4. Ostale odredbe i 2. Infrastrukturni sustavi.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice te uz nju jednu ili više pomoćnih građevina.

b. Glavne građevine smještaju se u pravilu uz ulični građevinski pravac, a pomoćne građevine smještaju se u dubini čestice iza građevina stambene namjene.

c. Građevinski pravac glavne građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055) a 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).

d. Kada se građevina gradi kao poluugrađena na slobodnoj strani mora biti udaljena minimalno 3.0 m od susjedne građevne čestice, ako na tu stranu ima orijentirane otvore. Otvorima se ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najvećeg promjera odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

e. Udaljenost građevine od susjedne građevne čestice iznimno može biti i manja u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 4.0 m.

f. Na zidovima paralelnim s granicom susjedne građevne čestice udaljenost vanjskog ruba balkona od međe može biti najmanje 3.0 m.

g. Balkoni se mogu graditi na građevinama smještenim na građevnim česticama na kojima ne postoji predvrt samo u ulicama čija je širina najmanje 8.0 m. Donji rub balkona mora biti najmanje 3.5 m iznad nogostupa, a može biti izbočen preko građevinskog pravca najviše 120 cm.

h. Prohodni ravni krovovi (terase) koji se grade bliže od 3.0 m od granice susjedne građevne čestice moraju imati neprovidnu ogradu visine 1.8 m prema toj građevnoj čestici.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi 0,4.

b. Ukoliko se na građevnoj čestici gradi podzemna garaža, izgrađenost podrumske etaže garaže može biti do 80% površine građevne čestice, pod uvjetom da njezina izgradnja ne utječe na prirodnu konfiguraciju terena iznad podzemne etaže. Teren iznad podzemne garaže mora se oblikovati u skladu s prirodnom konfiguracijom terena, bez nasipavanja i umjetnog podizanja kote terena u odnosu na zatečeno prirodno stanje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 260 m2.

b. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše tri nadzemne etaže i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 350 m2.

c. U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.

d. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s ravnim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi (Huk)=13,5 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovišta se izvode kao ravna.

b. Građevine koje se izgrađuju kao poluugrađene trebaju biti oblikovno usklađene s građevinama na koje su prislonjene. U projektima takvih građevina obvezno moraju biti nacrtana pročelja susjednih građevina.

c. Na uličnoj strani krovišta moraju imati riješen odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.

d. Pročelja zgrade se u pravilu izvode od žbuke svijetle boje, drveta razne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova krovišta.

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

a. Najmanje 30% površine građevne čestice poluugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora biti hortikulturno uređen prirodni teren bez popločenja, s time da se zelena površina ne može planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Za uređivanje okoliša treba koristiti autohtone vrste stabala.

c. Najveća visina potpornog zida je 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase hortikulturno urediti.

d. Iznimno, kod gradnje ukopanog ili poluukopanog podruma, bočni zid podruma koji ujedno ima funkciju potpornog zida može biti viši od 2,0 m, ali najviše do visine potrebne za osiguranje stabilnosti okolnog prirodnog terena, odnosno do visine ukopa podrumske etaže. Navedena iznimka primjenjuje se isključivo na dijelove potpornog zida koji su neposredno povezani s podrumskom etažom i čija je veća visina uvjetovana postojećom konfiguracijom terena, te se ne može primjenjivati radi nasipavanja, podizanja kote ili drugog umjetnog preoblikovanja prirodnog terena.

e. Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine gradivog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na njezin stražnji dio najmanje širine 3.0 m.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. Smještaj posuda za otpad potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

i. Ograda se može podizati iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i na međi prema susjednim česticama najveće ukupne visine do 2.0 m, u pravilu 1.2 m. Donji dio ograde visine 0.5 m može biti pun, dok preostali dio treba biti providan. Dio ograde na regulacijskoj liniji najveće širine 4.0 m smije biti najveće visine 3.0 m. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj prometnoj površini. Udaljenost regulacijske linije od osi ceste mora iznositi najmanje: kod državne ceste 10.0 m, kod županijske ceste 8.0 m, kod lokalne ceste 7.5 m, kod nerazvrstane ceste 4.0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora imati jedan neposredan pristup širine 4.0-5.0 m na prometnu površinu čija je širina koridora najmanje 8.0 m za dvosmjerni promet, te 5.0 m za jednosmjerni promet.

b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog prometnog značaja, neposredan pristup na javnu prometnu površinu treba u pravilu ostvariti preko ulice nižeg prometnog značaja.

c. Glavne i pomoćne građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

d. Priključenje građevina na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

e. Iznimno, zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu sabirnu jamu odnosno biološki pročistač otpadnih voda bez ispusta i preljeva koji moraju biti udaljeni od zgrade i od međe susjedne građevne čestice najmanje 1.0 m.

f. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojeće poluugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice provodi se prema uvjetima za novu gradnju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici glavne građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi njezinoj uporabi. Pomoćnim građevinama smatraju se osobito garaže, spremišta, ljetne kuhinje, nadstrešnice, vrtne sjenice, spremnici i druge građevine pomoćne namjene koje su funkcionalno povezane s glavnom građevinom.

b. Uz glavnu građevinu mogu se graditi pomoćne građevine tako da su: ili prislonjene uz glavnu građevinu na istoj građevnoj čestici na poluugrađeni način ili odvojene od glavne građevine na istoj građevnoj čestici građene na slobodnostojeći način ili građene na granici građevne čestice, uz uvjet da se prema susjednoj čestici izgradi vatrootporni zid, da se u zidu

prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na svojoj čestici.

c. Pomoćne građevine u dvorištu iza stambene građevine mogu se kad su dograđene uz stambenu zgradu jednim svojim zidom približiti granici susjedne čestice na udaljenost od 0.5 m pod uvjetom da na tu stranu nemaju odvod krovne vode, odnosno 1.0 m ako je nagib krova prema međi s tim da krovna streha nije veća od 70 cm mjereno horizontalno i da je osigurana propisana međusobna udaljenost od građevina na susjednoj čestici. Od ostalih granica građevne čestice građevine moraju biti udaljene najmanje 3.0 m, a od ulične ograde odnosno regulacije 6.0 m.

d. Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

e. Udaljenost pomoćne građevine od glavne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4.0 m kada se gradi kao slobodnostojeća građevina.

f. Pomoćne građevine mogu imati najviše dvije nadzemne etaže od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje.

g. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 5,0 m.

h. Iznimno, izgradnja nadstrešnice za parkirališno mjesto može se dozvoliti na regulacijskoj liniji ako građevna čestica ima nagib veći od 10%, a ne postoji mogućnost njene izgradnje u dubini, ali pod uvjetom da je prometnica na dijelu gdje se smješta nadstrešnica pregledna i da njenim korištenjem ne bude ugrožen javni promet.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-5

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 izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Za ugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) propisuje se najmanja širina građevne čestice 8 m, dok za krajnju česticu u nizu 11m. Najmanja dubina građevne čestice je 25 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 200 m2, dok za krajnju česticu u nizu iznosi 275 m2.

c. Za ugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše tri nadzemne etaže propisuje se najmanja širina građevne čestice 6 m, dok za krajnju česticu u nizu 9 m. Najmanja dubina građevne čestice je 25 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 150 m2, dok za krajnju česticu u nizu iznosi 225 m2.

d. Najveća dopuštena površina građevne čestice ugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice se ne određuje.

e. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice grade se isključivo kao poluugrađene.

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

a. Primarna namjena područja pravila provedbe S4-5 je stambena namjena.

b. Na površinama stambene namjene (S4-5) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice.

c. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.).

d. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine), manje infrastrukturne građevine.

e. PROMETNE POVRŠINE: grade se i uređuju sukladno pravilu provedbe PP-1 i poglavlju 2.1. Prometni sustav.

f. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE: grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela u skladu s točkama 1.4. Ostale odredbe i 2. Infrastrukturni sustavi.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice te uz nju jednu ili više pomoćnih građevina.

b. Glavne građevine smještaju se u pravilu uz ulični građevinski pravac, a pomoćne građevine smještaju se u dubini čestice iza građevina stambene namjene.

c. Građevinski pravac glavne građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055) a 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).

d. Zadnja zgrada u nizu na slobodnoj strani mora biti udaljena minimalno 3.0 m od susjedne građevne čestice, ako na tu stranu ima orijentirane otvore. Otvorima se ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najvećeg promjera odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

e. Udaljenost građevine od susjedne građevne čestice iznimno može biti i manja u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 4.0 m.

f. Na zidovima paralelnim s granicom susjedne građevne čestice udaljenost vanjskog ruba balkona od međe može biti najmanje 3.0 m.

g. Balkoni se mogu graditi na građevinama smještenim na građevnim česticama na kojima ne postoji predvrt samo u ulicama čija je širina najmanje 8.0 m. Donji rub balkona mora biti najmanje 3.5 m iznad nogostupa, a može biti izbočen preko građevinskog pravca najviše 120 cm.

h. Prohodni ravni krovovi (terase) koji se grade bliže od 3.0 m od granice susjedne građevne čestice moraju imati neprovidnu ogradu visine 1.8 m prema toj građevnoj čestici.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi 0,5.

b. Ukoliko se na građevnoj čestici gradi podzemna garaža, izgrađenost podrumske etaže garaže može biti do 80% površine građevne čestice, pod uvjetom da njezina izgradnja ne utječe na prirodnu konfiguraciju terena iznad podzemne etaže. Teren iznad podzemne garaže mora se oblikovati u skladu s prirodnom konfiguracijom terena, bez nasipavanja i umjetnog podizanja kote terena u odnosu na zatečeno prirodno stanje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 200 m2, odnosno 275 m2 ako se radi o krajnjoj građevnoj čestici.

b. Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše tri nadzemne etaže i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 150 m2, odnosno 225 m2 ako se radi o

krajnjoj građevnoj čestici..

c. U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.

d. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s ravnim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi (Huk)=13,5 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovišta se izvode kao ravna.

b. Građevine koje se izgrađuju kao ugrađene trebaju biti oblikovno usklađene s građevinama na koje su prislonjene. U projektima takvih građevina obvezno moraju biti nacrtana pročelja susjednih građevina.

c. Na uličnoj strani krovišta moraju imati riješen odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.

d. Pročelja zgrade se u pravilu izvode od žbuke svijetle boje, drveta razne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova krovišta.

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

a. Najmanje 20% površine građevne čestice ugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora biti hortikulturno uređen prirodni teren bez popločenja, s time da se zelena površina ne može planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Za uređivanje okoliša treba koristiti autohtone vrste stabala.

c. Najveća visina potpornog zida je 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase hortikulturno urediti.

d. Iznimno, kod gradnje ukopanog ili poluukopanog podruma, bočni zid podruma koji ujedno ima funkciju potpornog zida može biti viši od 2,0 m, ali najviše do visine potrebne za osiguranje stabilnosti okolnog prirodnog terena, odnosno do visine ukopa podrumske etaže. Navedena iznimka primjenjuje se isključivo na dijelove potpornog zida koji su neposredno povezani s podrumskom etažom i čija je veća visina uvjetovana postojećom konfiguracijom terena, te se ne može primjenjivati radi nasipavanja, podizanja kote ili drugog umjetnog preoblikovanja prirodnog terena.

e. Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine gradivog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na njezin stražnji dio najmanje širine 3.0 m.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. Smještaj posuda za otpad potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

i. Ograda se može podizati iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i na međi prema susjednim česticama najveće ukupne visine do 2.0 m, u pravilu 1.2 m. Donji dio ograde visine 0.5 m može biti pun, dok preostali dio treba biti providan. Dio ograde na regulacijskoj liniji najveće širine 4.0 m smije biti najveće visine 3.0 m. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj prometnoj površini. Udaljenost regulacijske linije od osi ceste mora iznositi najmanje: kod državne ceste 10.0 m, kod županijske ceste 8.0 m, kod lokalne ceste 7.5 m, kod nerazvrstane ceste 4.0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora imati jedan neposredan pristup širine 4.0-5.0 m na prometnu površinu čija je širina koridora najmanje 8.0 m za dvosmjerni promet, te 5.0 m za jednosmjerni promet.

b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog prometnog značaja, neposredan pristup na javnu prometnu površinu treba u pravilu ostvariti preko ulice nižeg prometnog značaja.

c. Glavne i pomoćne građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

d. Priključenje građevina na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

e. Iznimno, zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu sabirnu jamu odnosno biološki pročistač otpadnih voda bez ispusta i prelјeva koji moraju biti udaljeni od zgrade i od međe susjedne građevne čestice najmanje 1.0 m.

f. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojeće ugrađene zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice provodi se prema uvjetima za novu gradnju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na građevnoj čestici glavne građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi njezinoj uporabi. Pomoćnim građevinama smatraju se osobito spremišta, ljetne kuhinje, nadstrešnice, vrtne sjenice, spremnici i druge građevine pomoćne namjene koje su funkcionalno povezane s glavnom građevinom.

b. Uz glavnu građevinu mogu se graditi pomoćne građevine tako da su: ili odvojene od glavne građevine na istoj građevnoj čestici građene na slobodnostojeći način ili građene na granici građevne čestice, uz uvjet da se prema susjednoj čestici izgradi vatrootporni zid, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na svojoj čestici.

c. Pomoćne građevine u dvorištu iza stambene građevine mogu se kad su dograđene uz stambenu zgradu jednim svojim zidom približiti granici susjedne čestice na udaljenost od 0.5 m pod uvjetom da na tu stranu nemaju odvod krovne vode, odnosno 1.0 m ako je nagib krova prema međi s tim da krovna streha nije veća od 70 cm mjereno horizontalno i da je osigurana propisana međusobna udaljenost od građevina na susjednoj čestici. Od ostalih granica građevne čestice građevine moraju biti udaljene najmanje 3.0 m, a od ulične ograde odnosno regulacije 6.0 m.

d. Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom uračunava se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

e. Udaljenost pomoćne građevine od glavne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4.0 m kada se gradi kao slobodnostojeća građevina.

f. Pomoćne građevine mogu imati najviše dvije nadzemne etaže od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje.

g. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 5,0 m.

h. Iznimno, izgradnja nadstrešnice za parkirališno mjesto može se dozvoliti na regulacijskoj liniji ako građevna čestica ima nagib veći od 10%, a ne postoji mogućnost njene izgradnje u dubini, ali pod uvjetom da je prometnica na dijelu gdje se smješta nadstrešnica pregledna i da njenim korištenjem ne bude ugrožen javni promet.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-6

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 izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

b. Najmanja površina građevne čestice slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica iznosi 700 m2.

c. Najveća dopuštena površina građevne čestice slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica se ne određuje.

d. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica grade se isključivo kao slobodnostojeće.

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

a. Primarna namjena područja pravila provedbe S4-6 je stambena namjena.

b. Na površinama stambene namjene (S4-6) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica.

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

d. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine), manje infrastrukturne građevine.

e. PROMETNE POVRŠINE: grade se i uređuju sukladno pravilu provedbe PP-1 i poglavlju 2.1. Prometni sustav.

f. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE: grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela u skladu s točkama 1.4. Ostale odredbe i 2. Infrastrukturni sustavi.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica.

b. Udaljenost slobodnostojeće zgrade stambene ili stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica od susjedne građevne čestice je najmanje pola ukupne visine građevine (Huk/2), ali ne manje od 5.0 m.

c. Građevinski pravac građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055) a 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica iznosi 0,35.

b. Ukoliko se na građevnoj čestici gradi podzemna garaža, izgrađenost podrumske etaže može biti 80% površine građevne čestice (kig podzemno: 0,8), pod uvjetom da njezina izgradnja ne utječe na prirodnu konfiguraciju terena iznad podzemne etaže. Teren iznad podzemne garaže mora se oblikovati u skladu s prirodnom konfiguracijom terena, bez nasipavanja i umjetnog podizanja kote terena u odnosu na zatečeno prirodno stanje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Ne određuje se

7. visina i broj etaža građevine

   a. Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica mogu imati najviše 3 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podruma.

   b. Najveća dopuštena ukupna visina zgrade s ravnim krovom s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica (Huk) iznosi 13,5 m.

   c. U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Krovišta se izvode kao ravna.

   b. Na uličnoj strani krovišta moraju imati riješen odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.

   c. Pročelja zgrade se u pravilu izvode od žbuke svijetle boje, drveta razne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova krovišta.

   d. Krov protiv vremenskih nepogoda nad ulazom u zgradu kao i nadstrešnica od platna kod lokala moraju imati vlastitu nosivu konstrukciju koja je iznad razine nogostupa najmanje 3.0 m, a njena širina ne smije biti veća od širine nogostupa

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

    a. Najmanje 25 % građevne čestice zgrade s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica mora biti hortikulturno uređen prirodni teren, od čega najmanje pola hortikulturno uređenog prirodnog terena mora biti osigurano u jedinstvenoj, povezanoj površini. Ukoliko se na građevnoj čestici sve potrebe za parkirališnim mjestima osiguravaju u podzemnoj garaži, postotak hortikulturno uređenog prirodnog terena može biti 20 % građevne čestice.

    b. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Za uređivanje okoliša treba koristiti autohtone vrste stabala.

    c. Najveća visina potpornog zida je 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase hortikulturno urediti.

    d. Iznimno, kod gradnje ukopanog ili poluukopanog podruma, bočni zid podruma koji ujedno ima funkciju potpornog zida može biti viši od 2,0 m, ali najviše do visine potrebne za osiguranje stabilnosti okolnog prirodnog terena, odnosno do visine ukopa podrumske etaže. Navedena iznimka primjenjuje se isključivo na dijelove potpornog zida koji su neposredno povezani s podrumskom etažom i čija je veća visina uvjetovana postojećom konfiguracijom terena, te se ne može primjenjivati radi nasipavanja, podizanja kote ili drugog umjetnog preoblikovanja prirodnog terena.

    e. Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine gradivog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na njezin stražnji dio najmanje širine 3.0 m.

    f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

    g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

    h. Smještaj posuda za otpad potrebno je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

    i. Ograda se može podizati iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i na međi prema susjednim česticama najveće ukupne visine do 2.0 m, u pravilu 1.2 m. Donji dio ograde visine 0.5 m može biti pun, dok preostali dio treba biti providan. Dio ograde na regulacijskoj liniji najveće širine 4.0 m smije biti najveće visine 3.0 m. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj prometnoj površini. Udaljenost regulacijske linije od osi ceste

mora iznositi najmanje: kod državne ceste 10.0 m, kod županijske ceste 8.0 m, kod lokalne ceste 7.5 m, kod nerazvrstane ceste 4.0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica mora imati jedan neposredan pristup, kojim se osigurava ulaz i izlaz sa građevne čestice, širina pristupa smije biti 5.0-6.0 m na prometnu površinu čija je širina koridora najmanje 8.0 m za dvosmjerni promet, te 5.0 m za jednosmjerni promet. Kada se pristup osigurava kao odvojeni ulaz i izlaz sa građevne čestice, širina jednog pristupa smije biti 3.0-4.0 m na prometnu površinu.

b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog prometnog značaja, neposredan pristup na javnu prometnu površinu treba u pravilu ostvariti preko ulice nižeg prometnog značaja.

c. Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

d. Stambene građevine se mogu graditi samo na prostoru koji je odgovarajuće komunalno opremljen, na način da je osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu, priključak na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu, te priključak na sustav odvodnje. Otpadne vode moraju se upuštati u javni sustav odvodnje otpadnih voda.

e. Priključenje građevina na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

f. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica provodi se prema uvjetima za novu gradnju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D4-1

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

a. Građevna čestice istovjetna je površini D4-1 čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

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

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

b. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4-1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

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

a. Udaljenost građevine od granice građevne čestice mora biti najmanje pola visine građevine (h/2), ali ne manja od 6,0 m.

b. Građevinski pravac građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055).

c. Kao regulacijska linija se uzima građevna čestica postojeće ceste ili građevna čestica formirana nakon projektiranja ceste prikazane na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav te se eventualne izmjene u preklopu sa koridorom ceste prikazane ovim Planom ne smatraju izmjenom Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Građevine mogu imati najviše 2 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podruma.

b. Najveća dopuštena visina pročelja građevine (H) iznosi 8,0 m.

c. Najveća dopuštena ukupna visina građevine (Huk) iznosi 11,0 m.

d. Za dijelove građevine čija se visina ne može mjeriti brojem etaža najveća dopuštena visina pročelja građevine (H) iznosi 14 metara.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krov može biti ravan, kosi (nagiba do 45°) ili drugog oblika pod uvjetom da se skladno uklapa u okoliš.

b. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta te uporabljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom i krajolikom.

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

a. Na građevnoj čestici je obavezno osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1 Cestovni promet ovog Plana.

b. Najmanje 30% ukupne površine građevne čestice treba biti uređeno kao zelena površina na prirodnom terenu.

c. Građevna čestica mora biti ograđena. Visina ograde može biti do 2.0 m, pri čemu donji dio ograde visine do 0.5 m može biti pun dok preostali dio treba biti providan.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup širine najmanje 9.0 m na javnu prometnu površinu.

b. Priključenje građevine na javnu prometnu površinu te na sustave javne vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetsku, plinsku i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu obavlja se u skladu s posebnim propisima te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

c. Uvjeti priključenja građevina na infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama točke 2. Infrastrukturni sustavi.

d. Oborinske vode moraju se riješiti na građevnoj čestici ukoliko nema izgrađen javni sustav odvodnje oborinskih voda.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojeće građevine se provodi prema uvjetima za novu gradnju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 11.

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

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

a. Površina građevne čestice istovjetna je površini zone određene grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

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

a. Primarna namjena u području pravila provedbe Z1-1 je park/perivoj koji se uređuje hortikulturno, stazama i urbanom opremom. Moguće je uređivati, postavljati i graditi: vodene površine, dječja igrališta, paviljone, vidikovce, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, sprave za vježbanje za odrasle, manje infrastrukturne građevine i sanitarne čvorove.

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

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

a. Sve građevine iz točke 2. moraju biti odmaknute najmanje 3,0 m od granice susjedne građevne čestice.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Sve građevine mogu imati samo jednu nadzemnu etažu.

b. Najveća dopuštena visina pročelja se ne određuje.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

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

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

b. Pješačke staze potrebno je završno obraditi šljunčanjem, popločavanjem betonskim opločnicima ili eventualno asfaltiranjem.

c. Dječje igralište potrebno je ograditi. Visina ograde iznosi najmanje 120 cm.

d. Vegetaciju i sadržaje je potrebno planski raporediti sukladno ekološkim obilježjima.

e. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativno - estetskih i rekreativnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima. Pješačke staze moraju biti izvedene na način da se omogući kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

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

a. Priključivanje građevne čestice i građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama s javnim ovlastima i u skladu s odredbama ovoga Plana.

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: PP-1

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

a. Ne određuje se.

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

a. Primarna je namjena na području pravila provedbe PP prometna površina.

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

c. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, autobusna stajališta, zaštitne zelene površine.

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

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

a. Na površini PP nije moguća gradnja visokogradnje (zgrada).

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. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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: Pj-1

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

a. Oblik i veličina građevne čestice jednaka je površini Pj-1.

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

a. Primarna namjena na području pravila provedbe Pj-1 je pješačka površina.

b. Pješačka površina namijenjena je kretanju ljudi (pješačke ulice, pločnici i šetnice).

c. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme i zelenih površina.

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

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

a. Na površini Pj nije moguća gradnja visokogradnje (zgrada).

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. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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: KPP-1

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

a. Oblik i veličina građevne čestice odredit će se u postupku provedbe plana na temelju projektne dokumentacije.

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

a. Primarna namjena na području pravila provedbe KPP-1 je kolno-pješačka površina.

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

c. 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).

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

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

a. Na površini KPP-a nije moguća gradnja građevina visokogradnje (zgrada).

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. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. RAZGRANIČENJA ODREĐENA OVIM PLANOM

Članak 15.

(1) Ukoliko se u postupku izdavanja akata za provedbu zahvata u prostoru prilikom utvrđivanja građevne čestice granica između namjena odnosno između pravila provedbe zahvata koja je razgraničena prema granici katastarske čestice (katastru dostupnom u vrijeme izrade Nacrta prijedloga plana) ne poklapa sa granicom katastarske čestice, na temelju koje se utvrđuje granica građevne čestice, kao mjerodavna se uzima granica katastarske čestice, a ne granica namjene površina odnosno granica pravila provedbe zahvata. Navedeno se ne odnosi na granice između namjena odnosno pravila provedbe zahvata koje nisu određene granicom katastarske čestice.

1.4.2. POSTUPANJE S OTPADOM (OBRADA, SKLADIŠTENJE I ODLAGANJE)

Članak 16.

(1) Na području Zagrebačke županije uspostavit će se cjeloviti sustav gospodarenja otpadom koji uključuje Županijski centar za gospodarenje otpadom (ŽCGO) s mrežom pretovarnih stanica, reciklažnih dvorišta i građevina za gospodarenje građevnim otpadom. Lokacija ŽCGO-a planirana je Prostornim planom Zagrebačke županije izvan područja Grada Jastrebarsko.

(2) Do uspostave ŽCGO-a, komunalni i inertni otpad odvozit će i zbrinjavati nadležni koncesionar na sanitarnim odlagalištima otpada izvan područja Grada Jastrebarsko.

(3) Komunalni otpad u naselju potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili kontejnere s poklopcem.

(4) Korisni dio otpada (papir, staklo, plastika, istrošene baterije i sl.) treba prikupljati u posebnim kontejnerima. Kontejnere za papir i staklo potrebno je postaviti tako da se osigura nesmetani kolni i pješački promet. Za postavljanje ovih posuda i kontejnera potrebno je osigurati odgovarajući prostor („zeleni otok“) kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

1.4.3. SUSTAV CIVILNE ZAŠTITE

Članak 17.

(1) Mjere civilne zaštite određene su Procjenom rizika od velikih nesreća za Grad Jastrebarsko.

1.4.4. OPĆI UVJETI ZA INFRASTRUKTURNE SUSTAVE

Članak 18.

(1)) Infrastrukturni sustavi i mreže (prometni, komunikacijski, energetski i vodnogospodarski) prikazani su u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu br. 2. „Infrastrukturni sustavi“.

(2) Trase i lokacije infrastrukturnih vodova, građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana ucrtane su načelno te su usmjeravajućeg značaja, dok će se njihov precizan položaj, dimenzije i kapaciteti odrediti projektnom dokumentacijom u postupku ishođenja akata za građenje.

(3) Prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljena su manja odstupanja od načelnih trasa prikazanih Planom radi prilagodbe konfiguraciji terena, stvarnim potrebama korisnika, riješenim imovinsko-pravnim odnosima ili novim tehničkim rješenjima, uz uvjet da se time ne narušava cjelovitost sustava i da je u skladu s posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Članak 19.

(1) Infrastrukturne vodove (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetika, elektroničke komunikacije, plin) potrebno je u pravilu planirati i izvoditi unutar planiranih koridora javnih prometnih površina.

(2) Prije izgradnje kolničkog zastora novih ulica ili rekonstrukcije postojećih, obvezno je u njihovom koridoru izgraditi sve planirane vodove komunalne infrastrukture sukladno ovom Planu, kako bi se izbjegla naknadna prekopavanja.

(3) Iznimno, ako planirani infrastrukturni vod mora prolaziti kroz građevnu česticu druge namjene, isti se mora smjestiti u rubnom dijelu čestice kako bi se minimalno ograničilo njeno racionalno korištenje, uz osiguranje koridora za održavanje širine prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(4) Prilikom paralelnog vođenja ili križanja različitih vrsta instalacija, obvezno je poštivanje minimalnih sigurnosnih udaljenosti sukladno posebnim propisima i pravilima struke.

(5) Postojeće nadzemne vodove (elektroenergetske i komunikacijske) potrebno je prilikom rekonstrukcije prometnica ili izgradnje novih naselja postupno zamijeniti podzemnim kabelskim mrežama radi očuvanja vizualnih karakteristika prostora.

Članak 20.

(1) Zaštitni prostor predstavlja prostorni obuhvat oko postojećih građevina i linijskih trasa infrastrukturnih sustava unutar kojega se, radi njihove zaštite te zaštite okolnih građevina i površina, utvrđuju posebni uvjeti gradnje i ograničenja u prostoru.

(2) Unutar zaštitnog prostora iz prethodnog stavka ovog članka, obvezno je u postupcima izdavanja akata za provedbu prostornog plana ishoditi posebne uvjete i/ili suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela koja upravljaju pojedinim infrastrukturnim sustavom.

(3) Granice, širine i specifični režimi uređenja i gradnje unutar zaštitnih prostora za pojedine infrastrukturne sustave definirani su tekstualnim i grafičkim dijelom ovog Plana, odnosno posebnim propisima nadležnih tijela.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 21.

(1) Cestovna mreža unutar obuhvata Plana dijeli se na javne razvrstane ceste (zaštitni prostori cesta županijskog značaja) te na mrežu nerazvrstanih cesta unutar zone.

(2) Javne razvrstane ceste županijskog (regionalnog) značaja koje graniče s obuhvatom ili se nalaze u njegovoj neposrednoj blizini su:

- Županijska cesta ŽC 3055 (A. G. Grada Samobora - Donja Reka - DC1), koja se proteže uz zapadni rub obuhvata (Ulica bana Josipa Jelačića);
- Lokalna cesta LC 31142 (Jastrebarsko (DC1) - Pavlovčani - Jastrebarsko (DC1)), koja prolazi jugoistočnim dijelom (Pavlovčanska cesta).

(3) Nerazvrstane ceste unutar obuhvata Plana dijele se prema značaju na:

- Glavnu prometnicu (GP-01);
- Sabirnu prometnicu (SP-01);
- Ostale prometnice (OP-01 do OP-14).

Članak 22.

(1) Za javne razvrstane ceste određuju se zaštitni prostor (zaštitni pojasevi) sukladno posebnom propisu, mjereno od ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane:

- za županijsku cestu (ŽC 3055) - 15,0 m;

- za lokalnu cestu (LC 31142) - 10,0 m.

(2) Unutar zaštitnog pojasa javnih razvrstanih cesta koji zadire u obuhvat Plana, gradnja građevina i postavljanje instalacija dozvoljeno je isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne uprave za ceste.

(3) Postojeći i planirani kolni priključci na ŽC 3055 i LC 31142 moraju se izvesti sukladno uvjetima nadležnog upravitelja, pri čemu se prednost daje priključivanju građevnih čestica na mrežu nerazvrstanih cesta.

Članak 23.

(1) Planom se utvrđuju obvezni poprečni profili i širine građevne čestice za nerazvrstane ceste unutar zone, sukladno grafičkom dijelu Plana:

- Glavna prometnica (GP-01): planirana kao Presjek A, s širinom kolnika od 7,5 m i ukupnom širinom čestice od 17,5 m.

- Sabirna prometnica (SP-01): planirana kao Presjek B, s širinom kolnika od 6,0 m i ukupnom širinom čestice od 17,0 m.

- Ostale prometnice (OP-02, 03, 07, 11): planirane kao Presjek C, s širinom kolnika od 5,5 m i ukupnom širinom čestice od 11,5 m.

- Ostale prometnice (OP-01, 04, 06, 08, 10, 12, 13): planirane kao Presjek D, s širinom kolnika od 6,0 m i ukupnom širinom čestice od 14,5 m.

- Ostala prometnica (OP-05, 09, 14): planirana kao Presjek E, s širinom kolnika od 6,0 m i ukupnom širinom čestice od 10,0 m.

- Kolno pješačka površina (KPP-01) odnosno dionica postojeće ulice Zdihovo koja nema dovoljnu širinu za odvojeno vođenje pješačkog prometa u odnosu na kolni.

- Pješačke površine (PJ-01 i PJ-02) širine 2,5.

(2) Uz sve planirane prometnice obvezna je izvedba pješačkih staza najmanje širine 1,5 m, obostrano uz dvosmjerne i najmanje jednostrano uz jednosmjerne prometnice, sukladno presjecima, te pojasa zelenila gdje je to predviđeno tipskim profilom.

(3) Prilikom projektiranja i građenja novih prometnica moraju se u potpunosti osigurati minimalne širine građevnih čestica prometnica i pripadajući elemente poprečnog profila utvrđeni stavkom (1) ovoga članka.

(4) Iznimno od stavka (1) ovoga članka, prilikom rekonstrukcije postojećih prometnica u izgrađenom dijelu naselja gdje položaj postojećih legalno izgrađenih građevina ili izrazito nepovoljna konfiguracija terena onemogućava formiranje propisane širine građevne čestice prometnice, prilagodba zatečenom stanju vrši se prema sljedećim pravilima:

- širina kolnika može se izvesti i u manjim dimenzijama od propisanih, ali ne manjim od 5,50 m za dvosmjerni promet, odnosno 3,50 m za jednosmjerni promet;

- ako nije moguća izvedba izdvojenog nogostupa, ulica se uređuje kao kolno-pješačka površina (zona smirenog prometa) u kojoj se pješački i kolni promet odvijaju na istoj razini;

- prilikom rekonstrukcije ne smiju se smanjivati zatečene širine kolnika niti narušavati postojeća preglednost i sigurnost prometa.

(5) Gornji stroj svih kolnih površina mora biti dimenzioniran na minimalni osovinski pritisak od 100 kN kako bi se osigurao siguran prolaz teških i vatrogasnih vozila.

(6) Širina građevne čestice prometnice iz ovog članka može biti šira od navedene zbog prometno-tehničkih uvjeta kao što su formiranje raskrižja, prilaza, izgradnja podzida, nasipa ili rješavanja odvodnje, što će se precizno utvrditi u postupku projektiranja.

Članak 24.

(1) Način realizacije raskrižja i priključaka planirane mreže nerazvrstanih cesta na javne razvrstane ceste koje omeđuju obuhvat Plana, županijsku cestu ŽC 3055 (Ulica bana Josipa Jelačića) i lokalnu cestu LC 31142 (Pavlovčanska cesta) odredit će se isključivo na način kako to odrede nadležna javnopravna tijela (Županijska uprava za ceste), sukladno posebnim propisima.

(2) Točni tehnički elementi raskrižja (geometrija, polumjeri zakrivljenosti, eventualna potreba za kanaliziranjem prometa ili izgradnjom kružnog raskrižja) definirat će se projektnom dokumentacijom sukladno pravilima struke i zahtjevima nadležne uprave za ceste, vodeći računa o sigurnosti prometa i protočnosti.

(3) Prilikom projektiranja i izvođenja raskrižja obvezno je osigurati propisane zone preglednosti u svim privozima, unutar kojih nije dozvoljena gradnja građevina, podizanje ograda ili sadnja visokog raslinja koje bi moglo ometati vidno polje vozača i ugrožavati promet.

Članak 25.

(1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

(2) Ako je građevna čestica omeđena s dvije javne prometne površine, njen pristup mora se odrediti preko prometnice nižeg značaja.

(3) Širina kolnog prilaza iznosi:

- 4,0 – 5,0 m za zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše tri stambene odnosno uporabne jedinice;

- 5,0 – 6,0 m, odnosno 3,0 – 4,0 m za svaki od odvojenih ulaza i izlaza, za zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s četiri i više stambenih odnosno uporabnih jedinica;

- najmanje 9,0 m za građevine društvene namjene (kolnik 6,0 m + nogostup 2×1,5 m).

(4) Prilikom projektiranja spoja na javnoprometnu površinu obvezno je osigurati zone preglednosti te ugraditi upuštene rubnjake na mjestima pješačkih prijelaza radi nesmetanog kretanja osoba sa smanjenom pokretljivošću.

(5) Kolni i pješački spoj (prilaz) na javnu prometnu površinu mogu biti odvojeni.

Članak 26.

(1) Potrebe za smještajem vozila (promet u mirovanju) na području obuhvata Plana rješavaju se izgradnjom parkirališnih i garažnih mjesta (PM/GM) isključivo na građevnoj čestici građevine kojoj služe.

(2) Iznimno, ako se zbog prostornih ograničenja potreban broj PM/GM ne može u cijelosti osigurati na građevnoj čestici, dozvoljava se smještaj dijela vozila na javnim parkirališnim površinama ili na drugoj čestici u neposrednoj blizini (do 500 m), uz uvjet sklapanja ugovora s Gradom ili vlasnikom čestice o trajnom zakupu ili pravu korištenja.

Članak 27.

(1) Za građevine stambene namjene (stambene i stambeno-poslovne zgrade) obvezno je osigurati minimalno:

- 2 PM/GM po jednoj stambenoj odnosno uporabnoj jedinici.

(2) Za zgrade stambene namjene (stambene i stambeno-poslovne zgrade) potrebe za parkiranjem rješavaju se na građevnoj čestici ili u garaži unutar glavne ili pomoćne građevine.

Članak 28.

(1) Za građevine predškolske namjene (vrtići i jaslice) obvezno je osigurati minimalno:

- 1 PM/GM na jednu dječju grupu ili jednu učionicu.

(2) Prilikom dimenzioniranja parkirališta za vrtić, potrebno je osigurati i prostor za kratkotrajno zadržavanje vozila roditelja ("kiss & ride" zona) kako bi se osigurala maksimalna sigurnost djece i neometano odvijanje prometa na javnoj prometnici.

Članak 29.

(1) Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici vrtića ili zgrada s četiri i više stambenih odnosno uporabnih jedinica, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom.

(2) Uz građevinu vrtića, neovisno o ukupnom broju mjesta, mora se osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto za vozila osoba s invaliditetom smješteno što bliže ulazu u građevinu.

(3) Parkirališna mjesta za osobe s invaliditetom moraju biti označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom sukladno posebnim propisima.

Članak 30.

(1) Parkirališne površine na tlu trebaju biti izvedene od materijala koji omogućavaju infiltraciju oborinskih voda u tlo (npr. travne rešetke, porozni opločnici i sl.), osim u dijelovima gdje je zbog zaštite voda obvezno pročišćavanje putem separatora ulja i masti.

(2) Na parkiralištima s više od 10 parkirališnih mjesta obvezna je sadnja drveća na način da se na svakih tri do pet parkirališnih mjesta osigura barem jedno stablo radi zasjenjenja i smanjenja toplinskih otoka.

(3) Garažna mjesta mogu se graditi u sklopu glavne građevine (podrum, suteren ili prizemlje) ili kao zasebne pomoćne građevine, uz poštivanje propisanih koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

Članak 31.

(1) Planom se omogućava rješavanje dijela potreba za parkiranjem (promet u mirovanju) izgradnjom uzdužnih parkirališnih mjesta unutar građevnih čestica javnih prometnih površina, prvenstveno namijenjenih posjetiteljima i povremenim korisnicima.

(2) Smještaj parkirališnih površina uz kolnik predviđen je u sklopu građevnih čestica planiranih prometnica na kojima to dopuštaju tehnički elementi i širina, a sukladno tipskim poprečnim profilima prikazanim u grafičkom dijelu Plana:

- Presjek B: predviđa uzdužno parkiranje širine 2,50 m s obje strane kolnika;
- Presjek D: predviđa uzdužno parkiranje širine 3,00 m integrirano uz pojas zelenila.

(3) Točna pozicija, broj parkirališnih mjesta te njihov tehnički razmještaj (u grupama ili kontinuirano) odredit će se projektnom dokumentacijom prometnice u postupku ishođenja akata za građenje, vodeći računa o sigurnosti prometa i preglednosti raskrižja.

(4) Prilikom projektiranja i izvođenja parkirališta uz kolnik, obvezno je poštivati sljedeće uvjete:

- parkirališna mjesta ne smiju ugrožavati zone preglednosti na raskrižjima i kolnim pristupima građevnim česticama;
- parkiranje se planira u kombinaciji s drvoredima i zelenim površinama gdje god to prostorne mogućnosti dopuštaju, radi smanjenja toplinskih otoka i estetskog oblikovanja uličnog poteza;
- pristup vozilima hitnih službi (vatrogasci, hitna pomoć) i vozilima komunalnih službi mora ostati nesmetan u punoj širini kolnika.

(5) Za uređenje parkirališnih mjesta uz kolnik preporuča se korištenje polupropusnih materijala (npr. travne rešetke ili porozni opločnici) kako bi se omogućila prirodna infiltracija oborinskih voda, osim ako je projektom odvodnje predviđeno drugačije.

(6) Unutar čestice javne prometne površine na kojoj je projektirano parkiranje, brzina kretanja motornih vozila mora se ograničiti sukladno pravilima sigurnosti prometa, a najviše do 50 km/h.

(7) Na javnim parkiralištima preporučuje se, sukladno posebnim propisima i tehničkim mogućnostima mreže, predvidjeti mjesta opremljena punionicama za električna vozila.

Članak 32.

(1) Pješačke površine unutar obuhvata Plana obuhvaćaju nogostupe uz kolnike prometnica te izdvojene pješačke staze, putove i šetnice.

(2) Planom su određene dvije površine za kretanje pješaka (i biciklista) oznaka PJ-01 i PJ-02.

(3) Izdvojene pješačke staze planiraju se kao samostalne funkcionalne cjeline namijenjene isključivo kretanju pješaka, a iznimno se mogu koristiti i za pješačko-biciklistički promet ako su tako dimenzionirane i označene.

(4) Izdvojene pješačke staze primarno se planiraju unutar površina javnog zelenila (Z1) te kao poveznice između planiranih ulica, s ciljem skraćivanja pješačkih tokova i povećanja sigurnosti kretanja.

Članak 33.

(1) Minimalna širina izdvojene pješačke staze iznosi 1,6 m, dok se za staze koje su ujedno i pješačko-biciklističke preporuča minimalna širina od 2,5 m.

(2) Podloga pješačkih staza mora se izvoditi od materijala koji su stabilni i otporni na atmosferske utjecaje (npr. betonski opločnici, sipina, asfalt), pri čemu se unutar zelenih pojasa potiče korištenje vodopropusnih materijala.

(3) Duž izdvojenih pješačkih staza dozvoljeno je postavljanje elemenata urbane opreme (klupe, koševi za otpatke, informacijske ploče) te izvedba javne rasvjete, pod uvjetom da ti elementi ne smanjuju slobodni profil staze ispod propisanog minimuma.

(4) Sve pješačke površine i staze moraju biti projektirane i izvedene bez arhitektonskih barijera, uz primjenu upuštenih rubnjaka i rampi na mjestima savladavanja visinskih razlika, radi osiguranja nesmetanog kretanja osoba sa smanjenom pokretljivošću.

(5) Na mjestima križanja izdvojenih pješačkih staza s kolnicima prometnica obvezno je osigurati zone preglednosti te postaviti horizontalnu i vertikalnu signalizaciju sukladno pravilima sigurnosti prometa.

Članak 34.

(1) Prilikom izgradnje novih građevina na česticama koje graniče s planiranim pješačkim stazama, investitori su dužni poštivati planirane staze i ne smiju podizati ograde ili druge prepreke unutar istih.

(2) Ako se zbog izgradnje zgrada mora ukloniti postojeća pješačka staza ili put koji se u naravi koristi, obvezno je osigurati izmještanje staze na rub građevne čestice ili osigurati zamjenski pješački spoj iste kvalitete.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 35.

(1) Na području obuhvata plana nema infrastrukture željezničkog prometa.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 36.

(1) Na području obuhvata plana nema infrastrukture pomorskog prometa.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 37.

(1) Na području obuhvata plana nema infrastrukture prometa na unutarnjim vodama.

2.1.5. Zračni promet

Članak 38.

(1) Na području obuhvata plana nema infrastrukture zračnog prometa.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 39.

(1) Planom se omogućuje razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) i povezane opreme radi pružanja javnih komunikacijskih usluga, uz obvezu usklađenosti s planovima višeg reda i posebnim propisima.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura prikazana u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikaz br. 2. „Infrastrukturni sustavi“) je načelnog karaktera, a precizni položaj i kapaciteti odredit će se projektnom dokumentacijom u postupku ishođenja akata za građenje, vodeći računa o konfiguraciji terena i stvarnim potrebama.

(3) Prilikom projektiranja i izvođenja radova obvezno je poštivanje minimalnih sigurnosnih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih instalacija sukladno pravilima struke i posebnim uvjetima nadležnih tijela.

Članak 40.

(1) Izgradnja nove nepokretne EKI (kabelske kanalizacije) svojom strukturom i kapacitetom mora omogućiti pružanje širokopojasnih usluga svim budućim korisnicima unutar obuhvata Plana.

(2) Trase kabelske kanalizacije planiraju se, u pravilu, podzemno unutar građevnih čestica javnih prometnih površina (u zoni pješačkih staza ili zelenih pojasa).

(3) Za nove poslovne i stambene građevine obvezno je predvidjeti izgradnju kabelske kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom mrežom.

(4) Unutar obuhvata Plana omogućava se montaža komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetnog tipa (dimenzija cca 2×1×2 m) za koje je potreban elektroenergetski priključak, pri čemu formiranje zasebne katastarske čestice nije obvezno.

(5) Postojeća nadzemna (zračna) mreža mora se prilikom rekonstrukcije prometnica ili izgradnje nove infrastrukture postupno zamijeniti podzemnom kabelskom mrežom.

Članak 41.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura u pokretnoj mreži dijeli se prema načinu postavljanja na EKI na samostojećim antenskim stupovima i antenske prihvate na postojećim građevinama.

(2) Samostojeći antenski stupovi planiraju se sukladno „Objedinjenom planu razvoja pokretne komunikacijske infrastrukture“ i Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture.

(3) Unutar planiranih zona EKI polumjera od 1.000 m do 1.500 m uvjetuje se gradnja jednog samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti opremu više operatora (načelo zajedničkog korištenja).

(4) Samostojeći antenski stupovi ne mogu se graditi u neposrednoj blizini zdravstvenih, predškolskih i školskih ustanova, niti na prostorima javnih zelenih površina (parkova).

Članak 42.

(1) Dopušteno je postavljanje antenskih prihvata (antena i povezane opreme) na postojeće građevine svih namjena, pod uvjetom da se time ne ugrožava stabilnost građevine i da je u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela.

(2) Antenski prihvati na postojećim građevinama ne planiraju se grafičkim dijelom Plana, ali moraju udovoljavati propisanim uvjetima zaštite od elektromagnetskih polja i očuvanja vizualnih karakteristika prostora.

Članak 43.

(1) Na javnim površinama unutar naselja Donja Reka omogućava se postavljanje javnih telefonskih govornica (JTG).

(2) JTG se smještaju prvenstveno uz sadržaje društvene namjene i važnija prometna raskrižja, uz obvezno osiguranje nesmetanog pristupa osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Članak 44.

(1) Nakon prestanka korištenja antenskih stupova ili prihvata, operatori su dužni o svom trošku ukloniti opremu i građevine te teren, odnosno građevinu, dovesti u prvobitno stanje.

(2) Operatori su obvezni osigurati redovita mjerenja razine elektromagnetskih polja sukladno posebnim propisima.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 45.

(1) Na području obuhvata plana nema infrastrukture sustava veza, radara i odašiljača.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 46.

(1) Planom se omogućava daljnji razvoj i unapređenje plinoopskrbnog sustava kroz izgradnju nove distribucijske mreže i rekonstrukciju postojećih dijelova sustava, sukladno posebnim propisima.

(2) Na području obuhvata Plana djelomično je izgrađen plinski distribucijski sustav srednjetlačne (ST) plinske mreže (cjevovod, elementi na cjevovodu, detekcijske i upozoravajuće trake, okna s poklopcima) radnog tlaka 4 bar pretlaka.

(3) Plinoopskrbna infrastruktura prikazana u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikaz br. 2. „Infrastrukturni sustavi“) je načelnog karaktera, a precizne dimenzije i položaj plinovoda odredit će se projektnom dokumentacijom u postupku ishođenja akata za građenje, sukladno stvarnim potrebama i uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

Članak 47.

(1) Plinoopskrbnu mrežu treba u pravilu polagati unutar površina postojećih i planiranih prometnica.

(2) Koridore ST plinovoda u projektima treba, u pravilu, planirati izvan kolnika (unutar nogostupa ili zelene površine), pri čemu udaljenost od ostalih komunalnih instalacija mora biti najmanje 1,0 m.

(3) Sigurnosne udaljenosti od energetskih, telekomunikacijskih i ostalih komunalnih instalacija i građevina potrebno je predvidjeti sukladno Uputama nadležnog distributera plinoooopskrbnog sustava.

(4) U slučaju izmjene cestovnog prometa, proširenja prometnica ili proširenja raskrižja, postojeće plinovode je potrebno izmjestiti izvan kolnika ako za to postoje prostorne mogućnosti.

Članak 48.

(1) Za plinoopskrbnu mrežu utvrđuju se sljedeći zaštitni i sigurnosni pojasevi / prostori:

- Zaštitni pojas ST plinovoda i priključaka iznosi 1,0 m lijevo i desno od osi plinovoda/priključka te predstavlja prostor u kojemu treće osobe mogu obavljati radove isključivo uz suglasnost i nadzor operatora distribucijskog sustava;

- Sigurnosni pojas iznosi 2,0 m s obje strane mjereno od osi plinovoda ili priključka, a unutar tog prostora nije dozvoljena gradnja ili postavljanje građevina.

(2) U pojasu širine 5,0 m s obje strane osi magistralnih plinovoda (ako su prisutni) zabranjena je sadnja biljaka čije korijenje raste dublje od 1,0 m.

Članak 49.

(1) Prilikom projektiranja i izvođenja odvodnje oborinskih voda s kolnika novih prometnica, slivnike, reviziona okna i drenažne cijevi obvezno je planirati izvan područja prolaza ST plinovoda i kućnih priključaka.

(2) Priključivanje građevina na plinoopskrbnu mrežu obavlja se na način propisan od strane nadležnog operatora distribucijskog sustava, sukladno posebnim propisima.

(3) Do izgradnje plinoopskrbne mreže u svim dijelovima obuhvata, dozvoljava se korištenje ukapljenog naftnog plina za zagrijavanje građevina i pripremu tople vode, uz smještaj spremnika na vlastitoj građevnoj čestici sukladno posebnim propisima.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 50.

(1) Planom se omogućava daljnji razvoj i unapređenje elektroenergetskog sustava kroz izgradnju nove dodatne elektroenergetske mreže i novih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV, uz zadržavanje i rekonstrukciju postojećih građevina.

(2) Elektroenergetska infrastruktura prikazana u grafičkom dijelu Plana označava načelne lokacije i trase, dok će se precizan položaj i kapaciteti odrediti u redovnom postupku izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola, sukladno stvarnim potrebama korisnika i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(3) Postojeći srednjonaponski vodovi koji prolaze obuhvatom Plana će se prilikom uređivanja građevnih čestica stambene namjene izmjestiti u javne površine prometnica ili zelenila, a kako bi se predmetne čestice mogle privesti namjeni. Izmještanje će se izvoditi u skladu s uputama nadležnog javnopravnog tijela te prema posebnim propisima. Sva elektroenergetska mreža predviđena je za izvođenje podzemno.

Članak 51.

(1) Transformatorske stanice (TS) 10(20)/0,4 kV planiraju se kao tipske montažne građevine, samostojeće građevine ili kao ugradbene jedinice unutar građevina osnovne namjene.

(2) Lokacije novih TS 10(20)/0,4 kV moraju se birati tako da osiguravaju kvalitetno napajanje, imaju osiguran kamionski pristup s javne površine te budu zaštićene od utjecaja bujica i podzemnih voda.

(3) U slučaju izgradnje kabelskih TS izvedenih kao zidanih ili montažnih građevina, potrebno je formirati zasebnu građevnu česticu površine od minimalno 35 m², dok kod izgradnje stupnih TS, formiranje zasebne čestice nije obvezno.

(4) Najmanja udaljenost samostojeće TS od granice susjedne građevne čestice iznosi 1,0 m, a prema javnoj površini 2,0 m, osim u slučajevima kada lokalni uvjeti oblikovanja zahtijevaju drugačiji smještaj sukladan lokacijskim uvjetima.

Članak 52.

(1) Elektroenergetska mreža na području obuhvata Plana izvodi se, u pravilu, kao podzemna kabelska mreža unutar površina postojećih i planiranih prometnica.

(2) Za nadzemne dalekovode utvrđuju se sljedeće širine zaštitnih površina:

- za DV 10(20) kV - 10 m.

(3) Unutar zaštitnih koridora nadzemnih vodova ograničava se gradnja i sadnja visokog raslinja, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležne elektrodistribucijske tvrtke.

(4) Za podzemne kabelske vodove ne propisuju se zaštitne površine no do istih se mora osigurati pristup radi njihovog održavanja.

(5) Prilikom provedbe postupka izdavanja akata za provedbu zahvata u prostoru u zaštitnom koridoru dalekovoda ili prostoru u okruženju transformatorskog postrojenja potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog javnopravnog tijela u čijoj se nadležnosti nalazi postojeći ili planirani dalekovod/kabel ili transformatorsko postrojenje.

Članak 53.

(1) Javna rasvjeta planira se uz sve postojeće i planirane prometnice, pješačke i biciklističke staze te druge javne površine unutar obuhvata Plana.

(2) Sustav javne rasvjete izvodit će se u sklopu niskonaponske mreže na samostojećim stupovima, uz primjenu energetski učinkovitih rasvjetnih tijela s ekološkim usmjerenjem svjetlosnog snopa radi sprječavanja svjetlosnog onečišćenja.

Članak 54.

(1) Planom se potiče i omogućava korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno sunčeve energije kroz postavu solarnih kolektora i fotonaponskih panela.

(2) Fotonaponski paneli i solarni kolektori mogu se postavljati na krovove i pročelja zgrada svih namjena bez posebnih prostornih ograničenja, pod uvjetom da ne ugrožavaju stabilnost građevine.

(3) Korištenje električne energije dobivene iz obnovljivih izvora (vlastita potrošnja, višak proizvedene električne energije) regulirano je posebnim propisom.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 55.

(1) Planom se omogućava daljnji razvoj i unapređenje vodoopskrbnog sustava kroz izgradnju novih vodoopskrbnih cjevovoda i pratećih građevina, radi osiguranja kvalitetne opskrbe pitkom vodom svih korisnika unutar obuhvata Plana.

(2) Vodoopskrbna mreža na području obuhvata Plana povezuje se na postojeći sustav javne vodoopskrbe grada Jastrebarskog.

(3) Vodoopskrbna infrastruktura prikazana u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikaz br. 2. „Infrastrukturni sustavi i mreže“) je načelnog karaktera, a precizne dimenzije i položaj cjevovoda odredit će se projektnom dokumentacijom u postupku ishođenja akata za građenje.

(4) Prilikom projektiranja i izvođenja vodoopskrbnog sustava obvezno je poštivanje važećih propisa i pravila struke, uz osiguranje propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih instalacija.

Članak 56.

(1) Vodoopskrbne cjevovode i prateće uređaje treba u pravilu polagati unutar površina postojećih i planiranih javnih prometnih površina.

(2) Prije izgradnje kolničkog zastora novih prometnica, obvezno je u njihovom planiranom zemljišnom pojasu izgraditi vodoopskrbnu mrežu predviđenu Planom.

(3) Vodoopskrbna mreža planira se, u pravilu, kao prstenasti sustav radi osiguranja kontinuirane opskrbe i ujednačenog tlaka u svim dijelovima mreže.

(4) Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena pod uvjetom da se do njih osigura neometan pristup za održavanje, pri čemu se za polaganje osigurava koridor širine najmanje 1,5 m.

Članak 57.

(1) Na vodoopskrbnoj mreži obvezno se planira izvedba nadzemnih hidranata za potrebe gašenja požara, sukladno posebnom propisu o hidrantskoj mreži.

(2) Najveća međusobna udaljenost hidranata može iznositi 150 m.

(3) Hidranti se smještaju u zeleni pojas prometnice ili uz vanjski rub pješačkog hodnika na način da ne ometaju promet i pješačku komunikaciju.

(4) Vodoopskrbni sustav mora biti dimenzioniran tako da osigura potrebne količine vode za protupožarnu zaštitu naselja.

Članak 58.

(1) Svaka građevna čestica na području obuhvata Plana mora imati osiguran priključak na vodoopskrbni sustav.

(2) Priključak se izvodi izgradnjom tipskog vodomjernog okna uz rub građevne čestice te spajanjem na javni cjevovod, sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Članak 59.

(1) Vrsta materijala za nove vodoopskrbne cjevovode određuje se projektom, pri čemu isti moraju podnijeti radni tlak od najmanje NP 10 bara.

(2) U slučaju rekonstrukcije prometnica, sve postojeće vodoopskrbne instalacije koje se nalaze unutar koridora radova potrebno je adekvatno zaštititi ili izmjestiti u suradnji s nadležnim operaterom sustava.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 60.

(1) Planom se predviđa razvoj sustava odvodnje naselja Donja Reka kao razdjelnog sustava, s odvojenim prikupljanjem i odvođenjem sanitarne i oborinske odvodnje.

(2) Sustav odvodnje mora se planirati i graditi sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda za Grad Jastrebarsko i smjernicama Aglomeracije Jastrebarsko.

(3) Infrastruktura odvodnje prikazana u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikaz br. 2. „Infrastrukturni sustavi“) je načelnog karaktera, a precizne trase i položaj građevina (crpne stanice, okna) odredit će se projektnom dokumentacijom.

Članak 61.

(1) Sanitarna odvodnja obuhvaća prikupljanje fekalnih otpadnih voda iz stambenih, i javnih građevina te njihovo odvođenje do javnog sustava odvodnje Grada Jastrebarskog.

(2) Svi planirani cjevovodi sanitarne odvodnje moraju biti izvedeni kao vodonepropusni, što se dokazuje ispitivanjem na vodonepropusnost prije puštanja u rad.

(3) Do izgradnje sustava javne odvodnje u svim dijelovima obuhvata Plana, odvodnja otpadnih voda zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše tri stambene odnosno uporabne jedinice rješava se putem individualnih sustava – vodonepropusnih sabirnih jama zatvorenog tipa, bez preljeva i ispusta, koje se moraju redovito prazniti putem ovlaštenog koncesionara., odnosno bioloških pročistača otpadnih voda bez ispusta i preljeva. Otpadne vode zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s četiri i više stambenih odnosno uporabnih jedinica moraju se upuštati u javni sustav odvodnje otpadnih voda.

(4) Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje, svi korisnici su se dužni priključiti na sustav, a dotadašnje sabirne jame ukinuti i sanirati sukladno posebnim propisima.

Članak 62.

(1) Otpadne vode koje po svom sastavu ne odgovaraju komunalnim otpadnim vodama, moraju se prije upuštanja u javni sustav odvodnje pročistiti na vlastitom predtretmanu do razine propisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

(2) Priključivanje na javnu mrežu obavlja se putem tipskih revizijskih okana smještenih u pravilu na građevnoj čestici korisnika, uz rub javne površine.

Članak 63.

(1) Oborinska odvodnja obuhvaća prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda s krovnih površina, prometnica i ostalih utvrđenih površina.

(2) Oborinske vode s javnih prometnih površina odvodit će se sustavom zatvorenih ili otvorenih kanala (unutar zelenih površina) te ispuštati u obližnje melioracijske kanale ili potok Reka (izvan obuhvata Plana), uz prethodno zadržavanje radi kontrole protoka ako to zahtijevaju tehnički uvjeti.

(3) Prilikom planiranja prometnica, slivnike i drenažne sustave treba projektirati na način da ne ugrožavaju ostale infrastrukturne instalacije, posebno plinovodnu mrežu.

(4) Oborinske vode s parkirališnih površina većih od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile (odnosno više od 6 mjesta za teretna vozila) moraju se prije ispuštanja u sustav odvodnje ili recipijent pročistiti putem odgovarajućih separatora ulja i masti (taložnika).

(5) Čiste oborinske vode s krovova građevina mogu se, gdje to konfiguracija terena dopušta, infiltrirati u tlo unutar vlastite građevne čestice ili izravno upuštati u sustav oborinske odvodnje.

(6) Nije dozvoljena izgradnja upojnih zdenaca za prihvat zagađenih oborinskih niti sanitarnih otpadnih voda radi zaštite podzemnih voda.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 64.

(1) Na području obuhvata Plana nema vodotoka koji se uređuju, no jugozapadni dio obuhvata se nalazi unutar utjecajne zone vodotoka Donja Reka odnosno postoji ugroženost mogućim poplavama što se sprječava regulacijom predmetnog vodotoka.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 65.

(1) Na području obuhvata Plana nema sustava melioracijske odvodnje.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 66.

(1) Na području obuhvata Plana nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti. Otkriće svakog minerala i/ili fosila koji bi mogao predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost prema važećem zakonu, obavezno je prijaviti središnjem tijelu državne uprave nadležnom za zaštitu prirode u roku 8 dana od dana pronalaska.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 67.

(1) Na području obuhvata Plana nema kulturnih dobara upisanih u registar kulturnih dobara RH, niti poznatih arheoloških lokaliteta. Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna ih je prekinuti i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

3.1.3. Krajobraz

Članak 68.

(1) Cijeli se obuhvat Plana nalazi unutar kulturnog krajolika III. kategorije, područja bez izraženog prostornog identiteta s pojedinačnim vrijednostima kulturnih dobara.

(2) U prostoru kulturnog krajolika III. kategorije treba planskim mjerama poboljšati stanje u prostoru, uz očuvanje prirodnih, pejzažnih i kulturno povijesnih vrijednosti.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 69.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje područja koja se nalaze unutar Ekološke mreže - Natura 2000.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 70.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i njihovo građenje mora se provoditi sukladno važećim zakonima, tehničkim propisima i normama. U svrhu zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina koje se planiraju graditi ili rekonstruirati na području obuhvata Plana uskladiti sa zakonskim propisima.

3.2.2. Vode i more

3.2.2.1. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Članak 71.

(1) Ugroženost mogućim poplavama potoka Reka sprječava se regulacijom vodotoka.

(2) Svi zahvati u prostoru unutar obuhvata Plana moraju se planirati i izvoditi sukladno službenim kartama opasnosti od poplava i kartama rizika od poplava (dostupnim na Geoportalu NIPP-a). Unutar zona velike i srednje vjerojatnosti pojavljivanja poplava, zabranjuje se svaka gradnja ili radnja koja bi mogla ugroziti vodni režim ili povećati rizik od šteta. Projektna dokumentacija za planirane zahvate u ovim zonama mora obvezno predvidjeti mjere zaštite od štetnog djelovanja voda te uvažiti moguće promjene poplavnih zona uzrokovane klimatskim promjenama.

(3) U poplavnim područjima i zonama opasnosti od poplava zabranjeno je svako nasipavanje terena koje bi moglo dovesti do promjene smjera otjecanja voda na štetu susjednih nekretnina ili smanjenja volumena poplavne doline. Za rješavanje odvodnje oborinskih voda unutar ovih područja, strogo je zabranjena izvedba upojnih bunara (negativnih zdenaca) u tlo kako bi se spriječilo onečišćenje podzemnih voda i osigurala stabilnost terena.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 72.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje područja posebnih ograničenja.

3.2.4. Zrak

Članak 73.

(1) Ovim se Planom ne propisuju posebni uvjeti zaštite zraka.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 74.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje područja posebnog načina korištenja.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 75.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

− *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine

− *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana

− *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica

− *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena

− *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije

− *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije

− *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom

− *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata

− *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

− *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine

− *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena

− *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

− *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom

− *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama

− *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano

− *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zoološki i sl.)

− *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine

− *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola

− prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom

− *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu

− *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))

− *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima

− *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)

− *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park

− *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika

− *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

− *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra

− *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem

− *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)

− *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)

− *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)

− *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama

− *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa

− *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja

− *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja

− *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

− *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom

− *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila

− *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom

− *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)

− *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima

− *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:

a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

− *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

− *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

− *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

− *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja
e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva
f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i
g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

− *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

− *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

− *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

− *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

− *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

− *nadzemna etaža* je suteren, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

− *podzemna etaža* je podrum

− *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *suteren (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena

− *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja

− *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane

− *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima

− *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže

− *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

− *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine

− *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

− *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini

− *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

− *krovna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe

− *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

− *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena

− *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu

− *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada

− *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

− *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

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

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

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

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

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

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

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

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

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