

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja "Sudovčina - Varaždinska ulica"

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak transformacije prostornog plana

Faza transformacije plana:

Prostorni plan

Oznaka revizije plana:

HR-ISPU-UPU1-00850-R02

Odluka o transformaciji prostornog plana:

Odluka o transformaciji Urbanističkog plana uređenja "Sudovčina - Varaždinska ulica" (Službeni vjesnik Općine Martijanec broj 03/24)

Odluka o provedenom postupku transformacije prostornog plana:

Odluka o provedenom postupku transformacije Urbanističkog plana uređenja "Sudovčina - Varaždinska ulica"
Službeni vjesnik Općine Martijanec broj 3/25

Nositelj izrade prostornog plana:

Varaždinska županija, Općina Martijanec
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA
Martina Balenta bacc.admin.publ.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Varaždinska županija, Općina Martijanec
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Stjepan Golubić

Stručni izrađivač prostornog plana:

AKTERACIJA d.o.o.
Zagreb, Ulica Matije Divkovića 67
OIB: 20048183022

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTOR
Ivan Kapović mag.ing.arch.

Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTOR
Ivan Kapović mag.ing.arch.

Stručni tim:

Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Nina Kelava, dipl.ing.arh.

Jelena Rajčević, dipl.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 - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)
- Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1)
- Prometna površina

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5262]

- 1. Na površinama poslovne namjene – veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja trgovačkih i „outlet“ centara, prema posebnom propisu koji klasificira trgovine.
- 2. Na građevnoj čestici poslovne namjene – veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. infrastruktura.

(4) Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1901]

1. Na površinama infrastrukture – cestovni promet državnog značaja (IS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. autocesta, brzih, državnih cesta i svih ostalih cesta državnog značaja, s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični cestovni prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere), prateće uslužne građevine na autocesti, i sl.).

2. Na površinama infrastrukture – cestovni promet državnog značaja (IS1) mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi površine i građevine za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva.

3. Unutar površina infrastrukture – cestovni promet državnog značaja (IS1) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(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.

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:

- Uvjeti gradnje na površini stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Uvjeti gradnje na površini poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2)
- Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Uvjeti gradnje na površini stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5)

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

- a. Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana.
- b. Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za slobodnostojeći način izgradnje i maksimalne katnosti P (prizemlje) iznosi 350 m². Minimalna širina takve čestice iznosi 14 m, a minimalna dubina 25 m.
- c. Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za slobodnostojeći način izgradnje i maksimalne katnosti P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje) iznosi 480 m². Minimalna širina takve čestice iznosi 16 m, a minimalna dubina 30 m.
- d. Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za dvojni način izgradnje i maksimalne katnosti P (prizemlje) iznosi 300 m². Minimalna širina takve čestice iznosi 12 m, a minimalna dubina 25 m.
- e. Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za dvojni način izgradnje i maksimalne katnosti P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje) iznosi 420 m². Minimalna širina takve čestice iznosi 14 m, a minimalna dubina 30 m.
- f. Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za način izgradnje u nizu i maksimalne katnosti P (prizemlje) iznosi 200 m². Minimalna širina takve čestice iznosi 8 m, a minimalna dubina 25 m.
- g. Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za način izgradnje u nizu i maksimalne katnosti P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje) iznosi 200 m². Minimalna širina takve čestice iznosi 8 m, a minimalna dubina 25 m. Iznimno, minimalna širina građevne čestice iz ove podtočke može iznositi i manje, ali ne manje od 6 m, ukoliko je to u skladu s karakteristikama i konfiguracijom terena te okolnim izgrađenim prostorom.
- h. Maksimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine nije propisana.

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

- a. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja sljedećih građevina osnovne namjene: obiteljskih stambenih građevina, stambeno-poslovnih građevina i višestambenih građevina.
- b. Obiteljske stambene građevine su građevine s najviše 3 stana, odnosno funkcionalne jedinice.
- c. Stambeno-poslovne građevine su građevine s najviše 3 stana, odnosno funkcionalne jedinice, a mogu sadržavati i poslovne prostore.
- d. Višestambene građevine su stambene ili stambeno-poslovne građevine s više od 3 stana i visinom izgradnje minimalno P+1, a mogu sadržavati i poslovne prostore.
- e. Na jednoj građevnoj čestici smije se uz građevinu osnovne namjene graditi jedna ili više pomoćnih građevina i poljoprivrednih građevina. Uvjeti za gradnju pomoćnih građevina i poljoprivrednih građevina definirani su u točki 14. ovog stavka.
- f. Pod pomoćnim građevinama, uz one navedene u članku 1., stavku (2), točki 2. ovih Odredbi, smatraju se i solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije te toplinski kolektori na terenu okućnice građevne čestice bez mogućnosti postave istih na stupove.
- g. Pod poljoprivrednim građevinama smatraju se građevine bez izvora zagađenja (šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.) te građevine s potencijalnim izvorima zagađenja (staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci, gnojišne jame i sl.).

h. Građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama, mogu se graditi unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ili na zasebnim česticama ili kao građevine prateće namjene građevinama stambene namjene ili u sklopu stambeno-poslovne i višestambene građevine.

i. Pod građevinama poslovne namjene iz prethodne podtočke smatraju se: mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.), poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom i ograničenim radnim vremenom (caffei, buffeti i sl.), građevine u funkciji turizma - smještajni kapaciteti te montažne privremene građevine.

j. Uvjeti za gradnju građevina poslovne namjene definirani su u točki 15. ovog stavka.

k. U sklopu stambeno-poslovne građevine ili višestambene građevine mogu se smještati tihe i čiste poslovne djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

l. Javne i društvene građevine i sadržaji smiju se graditi/uređivati na građevnim česticama stambene namjene, kao pomoćne građevine ili u sklopu stambeno-poslovne građevine. Gradnja građevina i uređenje sadržaja iz ove podtočke, provodi se uz uvjete propisane za gradnju stambenih i stambeno-poslovnih građevina.

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

a. Građevine na građevnim česticama treba smještati na način da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčeve energije u cilju povećanja dobitaka topline u građevinama, odnosno sprječavanja prekomjernog sunčevog zračenja topline u građevinama. Predlažu se sljedeće urbanističke mjere: ispravni odabir lokacije građevine s obzirom na izloženost suncu i zaštićenost od prejakih vjetrova, ispravna orijentacija funkcionalnog pročelja građevine prema suncu - južna strana, ispravni izbor lokacije građevine u odnosu na reljef zemljišta, funkcionalni okolni krajolik i ispravni (kompaktni) oblik i veličina građevine.

b. Navedene urbanističke mjere treba poštivati prilikom svake nove gradnje sukladno mogućnostima vezanim uz oblik, veličinu i orijentaciju građevne čestice, kao i okolni izgrađeni i neizgrađeni prostor, a osobito prilikom gradnje građevina stambene namjene.

c. Slobodnostojeće građevine se grade na način da se niti jednim svojim dijelom ne dotiču međa, odnosno građevina iste namjene na susjednim građevnim česticama i to na udaljenosti od 3,0 m od bliže susjedne (dvorišne) međe.

d. Jednom svojom stranom slobodnostojeća građevina može se smjestiti na manju udaljenost od 3 m od međe, ali ne manju od 1 m i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj čestici omogućava postizanje propisanog ukupnog razmaka između građevina od 4 m.

e. Kod izdavanja propisane dokumentacije za lociranje i gradnju potrebno je voditi računa o tome da se kod poteza uskih čestica izgradnja građevina orijentira na svim česticama uz istu stranu međe (lijevu ili desnu). Također, treba izbjeći da se uz usku česticu dozvoli gradnja na susjednim česticama s obje strane te čestice uz njenu među.

f. Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna zelena ili prometna površina. Otvorima u se ne smatraju fiksna i otklopna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem.

g. Na građevinama koje su udaljene manje od 3 m od ruba susjedne međe obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

h. Dvojne građevine se grade na način da se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice ili uz susjednu građevinu s kojom čine oblikovnu cjelinu.

i. Zid između dviju građevina mora se izvesti kao protupožarni (vatrootpornosti najmanje 90 minuta), a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću česticu.

j. Građevine koje se grade u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih.

k. Ovim Planom niz je definiran s minimalno 3, a maksimalno sa 6 građevinskih jedinica.

l. Građevine u nizu, se moraju graditi istovremeno, te se na njih odnosi da se zid između dviju građevina mora izvesti kao protupožarni (vatrootpornosti najmanje 90 minuta), a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću česticu.

m. Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene se grade na uličnom građevinskom pravcu koji se definira na udaljenosti ne manjoj od 5 m od regulacijske linije čestice, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice, iza tih građevina.

n. Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski uvjeti, organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje propisan u ovom članku, a što će se definirati u postupku ishoda propisanih dokumenata za lociranje i građenje, pod uvjetom da se ne ugroze uvjeti rada i stanovanja na susjednim česticama.

o. Najveća udaljenost uličnog građevinskog pravca ne smije prelaziti 10 m od regulacijske linije.

p. Pojas izgradnje za građevine stambene i stambeno-poslovne namjene, se prostire 20 - 25 m od regulacijske linije u dubinu čestice (ovisno o ukupnoj dubini čestice i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini do 30 m - 40 m.

q. Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4 m, odnosno može biti manji, ali ne manji od 3 m, samo ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

r. Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina, ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje uslijed prirodnih i drugih nesreća, ali ne manja od 4 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine iznosi 64 m².

b. Maksimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine je 400 m², a stambeno-poslovne 855 m².

c. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine propisana je u odnosu na način izgradnje i broj etaža građevine, kako je navedeno u idućih 6 podtočaka.

d. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za slobodnostojeći način izgradnje i maksimalne katnosti P (prizemlje) iznosi 40%.

e. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za slobodnostojeći način izgradnje i maksimalne katnosti P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje) iznosi 40%.

f. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za dvojni način izgradnje i maksimalne katnosti P (prizemlje) iznosi 40%.

g. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za dvojni način izgradnje i maksimalne katnosti P+1+Pk (prizemlje, kat i potkrovlje) iznosi 40%.

h. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za način izgradnje u nizu i maksimalne katnosti P (prizemlje) iznosi 50%.

i. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine, za način izgradnje u nizu i maksimalne katnosti P+1+Pk

(prizemlje, kat i potkrovlje) iznosi 50%.

j. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za višestambene građevine iznosi 30%.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ovim Planom nije propisana maksimalna iskoristivost građevne čestice stambene namjene.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ovim Planom nije propisana minimalna i maksimalna građevinska (bruto) površina građevina na čestici stambene namjene.

7. visina i broj etaža građevine

a. Maksimalna visina obiteljskih stambenih građevina, stambeno-poslovnih i višestambenih građevina je 9 m.

b. Maksimalni broj etaža obiteljskih stambenih građevina, stambeno-poslovnih i višestambenih građevina je Po/S+P+1+Pk (podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ovim Planom nisu propisani uvjeti za veličinu građevine koja nije zgrada na građevnim česticama stambene namjene.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovne konstrukcije građevina mogu se izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne. Moguća je izvedba zelenog krova.

b. Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova, na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom ovisno o ambijentalnim uvjetima.

c. Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu, kojima je visina nadozida veća od propisane za potkrovlje važećom zakonskom regulativom, smatraju se etažom.

d. Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine.

e. Nagib krovništa koja se izvode kao koda moraju biti nagiba između 30° i 45°. Za pokrov se koristi crijep uz uvažavanje ambijentalnih vrijednosti sredine.

f. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.

g. Poslovna građevina koja se gradi na čestici zajedno sa stambenom građevinom, ili unutar pojasa stambene, poslovne ili stambeno-poslovne izgradnje, i stambena građevina, moraju se međusobno oblikovno i visinski uklapati.

h. Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu. To se osobito odnosi na visinu građevine, nagib krova, kao i na ulično pročelje.

i. Kod izdavanja propisanog dokumenta za lociranje i građenje građevine iz prethodne podtočke mora se u istom postupku idejno riješiti i ulično pročelje susjedne građevine (ili građevina), tj. odrediti joj osnovne gabarite i konture.

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

a. Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

b. Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi glavne ulice G1 ne može biti manja od 8,5 m, a udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostale ulice O1 ne može biti manja od 3,0 m. Iznimno, odstupanje od propisanih širina za državne ceste utvrdit će nadležno tijelo koje upravlja tim cestama.

c. Nije obavezno ograđivanje čestica višestambenih zgrada.

d. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 2 m. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

- e. Ograde se mogu izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem.
 - f. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 0,5 m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica). Ne dozvoljava se upotreba bodljikave žice.
 - g. Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona.
 - h. Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.
 - i. Vlasnik čestice, podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.
 - j. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na česticu, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.
 - k. Dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi. Ogradu gradi vlasnik, odnosno korisnik građevne čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom i mora se tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade, te da je glatka strana okrenuta ulici, odnosno prema susjedu.
 - l. Uređenjem partera čestice smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično.
 - m. 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, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica.
 - n. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.
 - o. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3 m.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Građevine koje koristi veći broj različitih korisnika i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene sukladno posebnom propisu, na način da se spriječi stvaranje urbanističko-arhitektonskih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Prilaz s građevinske čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet. U slučaju kada građevna čestica graniči s dvije izgrađene javne prometne površine, istoj se određuje prilaz na javnu prometnu površinu nižeg ranga.
 - b. Iznimno od prethodne podtočke dozvoljen je i direktan pristup s državne ceste, uz uvjete nadležne uprave za ceste na osnovu situacijskog plana uređenja građevne čestice odgovarajućeg mjerila koji će se priložiti uz zahtjev za propisanu dokumentaciju za lociranje/gradnju.
 - c. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 3 m, odnosno i širi u slučaju prilaza s razvrstanih cesta (državne ceste), ukoliko to utvrdi nadležna uprava za ceste.
 - d. Prilaz na česticu se formira s njezine uže strane, a moguće je formiranje prilaza i sa šire strane građevne čestice, što ovisi o konkretnim uvjetima na terenu.
 - e. Ukoliko je moguće formiranje građevnih čestica na način da je potrebno samoformiranje pristupnog puta uz rub čestica, te ukoliko su čestice odgovarajućih širina i oblika, tada se put može formirati na način da se od dijela svake čestice izdvoji dio potreban za javnu prometnu površinu.
 - f. Na svakoj građevnoj čestici mora se osigurati smještaj za sva potrebna vozila sukladno propisanom normativu u ovim odredbama.

- g. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar zgrade ili u sklopu pomoćne građevine.
- h. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine ovisi o veličini i namjeni površina u građevini, a određuje se prema normativima u poglavlju "2.1.1. Cestovni promet" ovih Odredbi.
- i. Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.
- j. Planirana infrastruktura (površine ili trase) u ovom Planu određena je aproksimativno u prostoru, a točan položaj utvrđuje se projektnom dokumentacijom, a uvjeti određivanja infrastrukturnih površina, trasa i građevina definirani su u poglavlju "2. Infrastrukturni sustavi" ovih Odredbi. Za linijsku infrastrukturu dopuštena su odstupanja do 10% od onih određenih ovim Planom, sukladno Pravilniku o prostornim planovima.
- k. Građenje planiranih građevina unutar građevinskog područja može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici, kada je zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta sukladno važećem propisu.
- l. Ako se građevine izvode prije nego se osiguraju priključci električne energije i pitke vode, za blok u kojem se grade, vlasnik (vlasnici) može izvoditi priključke i pojedinačno o vlastitom trošku na način i uz suglasnost nadležnih komunalnih službi ili prema mjesnim prilikama, kao trajno ili privremeno rješenje.
- m. Opskrba čestice tj. građevine električnom i toplinskom energijom moguća je i iz vlastitih alternativnih izvora energije.
- n. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, građevina stambene namjene ili poslovna građevina se obavezno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, pod uvjetom da opskrba vodom bude izvedena na sanitarno-tehnički ispravan način.
- o. Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda može se rješavati putem nepropusnih sanitarnih jama i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, a sve sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih voda, uz obvezu njihovog urednog pražnjenja i održavanja od za to nadležne pravne osobe.
- p. Sustavi iz prethodne podtočke moraju biti koncipirani na način da se omogući njihovo priključenje na javni sustav sanitarne odvodnje kada bude izveden. Nakon izgradnje mreže javne odvodnje otpadnih voda i priključenja na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, obavezno je priključenje korisnika na sustav odvodnje, a sanitarne jame je potrebno ukinuti i sanirati teren, sve u skladu s posebnim propisima i Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Općine Martijanec.
- q. U okviru čestice treba predvidjeti i urediti mjesto za smještaj posuda za prihvrat otpada. Na čestici se može predvidjeti i urediti mjesto za kompostiranje organskog otpada iz domaćinstva.
- r. Priključivanje građevina na električnu i plinsku mrežu te ostalu infrastrukturu obavlja se sukladno zakonskim propisima i tehničkim uvjetima nadležnih distributera.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ovim Planom nisu propisani posebni uvjeti rekonstrukcije ili uklanjanja postojeće građevine. Postojeće građevine se rekonstruiraju prema uvjetima gradnje za nove građevine, a uklanjanju se sukladno važećoj zakonskoj regulativi.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Pomoćne i poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja mogu se na istoj građevnoj čestici graditi uz građevine stambene namjene na poluugrađeni način, tj. prislonjene uz njih ili kao dogradnja te odvojeno od njih na udaljenosti koja ne može biti manja od 4 m.
- b. Pomoćne i poljoprivredne građevine mogu se graditi kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu) pod sljedećim uvjetima: da su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi, da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori, te da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

c. Poljoprivredne građevine mogu se graditi isključivo kao prateće građevine građevinama stambene namjene unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) i moraju zadovoljiti sve uvjete propisane ovom točkom i ovim člankom.

d. Unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) smije se, sukladno uvjetima propisanim ovim Planom, držati do 5 uvjetnih grla.

e. Poljoprivredne građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, kapaciteta do 5 uvjetnih grla, smiju se graditi u gospodarskom dvorištu, udaljene od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina minimalno 20 m, te minimalno 3 m od drugih međa. Gospodarskim dvorištem smatra se dio čestice koji se koristi za gospodarsku namjenu vezanu uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

f. U dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati plastenike i staklenike (max površine 300 m² i max visine 3 m) za uzgoj povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i sl., poštujući uvjete o postotku izgrađenosti čestice. Staklenicima se smatraju montažne građevine na drvenom, betonskom ili metalnom roštilju, dok su plastenici montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

g. Prilikom projektiranja i izgradnje poljoprivrednih građevina potrebno je poštivati odredbe Pravilnika o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja.

h. Udaljenost gnojišta i gospodarskih objekata u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta mora iznositi najmanje 4 m od susjednih međa.

i. Iznimno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1 m, odnosno 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja.

j. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

k. Ograđeni dio čestice koji služi za boravak životinja koje se uglavnom uzgajaju na otvorenom prostoru, smatra se poljoprivrednom građevinom na koju se primjenjuju uvjeti o udaljenostima definirani za tu vrstu građevina.

l. Visina pomoćnih i poljoprivrednih građevina može iznositi najviše 5 m. Iznimno, visina spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 7 m, a silosa za stočnu hranu i sušare i više, ali ne više od 10 m.

m. Sanitarne jame tlocrtna površine do 6 m² ne ulaze u bruto izgrađenu površinu građevne čestice, dok se za veće površine od navedenih računa s 30% njihove ukupne površine koja ulazi u bruto izgrađenu površinu građevne čestice.

n. Sanitarne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1 m od regulacijske linije.

o. Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori kao jednostavne građevine mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove građevina pod uvjetom da se radi o proizvodnji električne energije.

p. Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori mogu se postavljati i na teren okućnica kao pomoćne građevine na građevnoj čestici za potrebe osnovne građevine, pri čemu svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) poslovne građevine koja se gradi kao prateća građevina na građevnoj čestici zajedno sa stambenom građevinom je 30 m², izuzev za montažne poslovne objekte - kioske, gdje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od 6 m².

b. Parkirališni prostor za poslovne građevine i sadržaje vlasnik i/ili korisnik mora osigurati na predmetnoj građevnoj čestici.

c. Ostali uvjeti za gradnju poslovnih građevina i sadržaja isti su kao oni za gradnju stambenih i stambeno-poslovnih i višestambenih građevina.

d. Građevine u funkciji turizma (manji hoteli, pansioni i sl), koji se grade kao građevine osnovne namjene moraju zadovoljiti uvjete za višestambene zgrade, propisane ovim

člankom.

e. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) smiju se graditi montažne privremene građevine - kiosci.

f. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti površine do 15 m², a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, te drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

g. Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska.

h. Na građevnim česticama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) postava kioska je moguća unutar pojasa izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina, kao i na prostoru između regulacijske linije i građevinskog pravca ukoliko je razmak između tih linija najmanje 5 m.

i. U slučaju postave kioska na prostoru između regulacijske linije i građevinskog pravca, isti se mogu postavljati na način da se lociraju ispred uličnog građevinskog pravca, ali ne na udaljenosti manjoj od 1,0 m od regulacijske linije građevne čestice, odnosno ulične ograde. S obzirom na način postave kioska na čestici moguće je izvršiti prilagodbu ulične ograde. Ukoliko uvjeti na građevnoj čestici dozvoljavaju, a u slučaju postave kioska na ovaj način, moguće je postaviti do najviše 2 kioska međusobno povezana u sklop, s time da najmanje polovica širine ulične fronte čestice bude slobodna radi potrebe korištenja sklopa kioska, te osiguranja pristupa na česticu za potrebe izgradnje osnovne građevine na čestici.

j. Ako namjena kioska može inicirati određeni kolni promet potrebno je na građevnoj čestici osigurati parkirališni prostor.

k. Montažni objekti privremenog karaktera mogu se locirati ispred uličnog građevinskog pravca, ali ne na udaljenosti manjoj od 1 m od regulacijske linije čestice, odnosno ulične ograde.

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Uvjeti gradnje na površini poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2)

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

a. Minimalna površina građevne čestice je 500 m².

b. Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

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

a. Na građevnoj čestici se može graditi jedna poslovna građevina pretežito trgovačke namjene i jedna ili više pomoćnih građevina koje s građevinom osnovne namjene čine prostornu i funkcionalnu cjelinu.

b. Unutar građevine dozvoljeno je uređenje prostora uslužnog sadržaja (ugostiteljstvo, ljekarna, postolar i sl.) koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini do 25% građevinske (bruto) površine.

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

a. Građevina osnovne namjene mora biti građena na slobodnostojeći način.

b. Udaljenost građevine od granice građevne čestice mora biti najmanje $h/2$, gdje je h visina građevine, ali ne manje od 3,0 m i najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,40.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,00.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ovim Planom nije propisana minimalna i maksimalna građevinska (bruto) površina građevina na površini poslovne namjene - veliki trgovački centar.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Maksimalna visina građevine je 9 m.
- b. Građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže (P+1).

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ovim Planom nisu propisani uvjeti za veličinu građevine koja nije zgrada na površini poslovne namjene - veliki trgovački centar.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Vrsta i nagib krova građevine nisu ograničeni.
- b. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.

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

- a. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom na prirodnom tlu.
- b. Ograde građevne čestice smiju biti najviše do 0,5 m u funkciji sprječavanja ulaza vozila izvan predviđenih prilaza, a više ograde do najviše 2,0 m mogu biti samo uokolo vanjskih skladišnih i manipulativnih površina.
- c. Svojom postavom ograde ne smiju se sprječavati preglednost raskrižja prometnica niti ugrožavati kretanje pješaka.

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

- a. Građevine koje koristi veći broj različitih korisnika i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene sukladno posebnom propisu, na način da se spriječi stvaranje urbanističko-arhitektonskih barijera.

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

- a. Građevna čestica mora imati neposredan kolni pješački pristup sa prometne površine minimalne širine kolnika 5 m.
- b. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz na javnu prometnu površinu može se ostvariti i sa ceste višeg reda uz obavezno ishodenje posebnih uvjeta priključenja od strane nadležne uprave za ceste.
- c. Na svakoj građevnoj čestici mora se osigurati smještaj za sva potrebna vozila sukladno propisanom normativu u ovim odredbama.
- d. Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar zgrade ili u sklopu pomoćne građevine.
- e. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine ovisi o veličini i namjeni površina u građevini, a određuje se prema normativima u poglavlju "2.1.1. Cestovni promet" ovih Odredbi.
- f. Građevina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju, elektroenergetsku i elektroničku komunikacijsku mrežu sukladno uvjetima iz poglavlja 2. Infrastrukturni sustavi te posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ovim Planom nisu propisani posebni uvjeti rekonstrukcije ili uklanjanja postojeće građevine. Postojeće građevine se rekonstruiraju prema uvjetima gradnje za nove građevine, a uklanjanju se sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Na građevinskoj čestici poslovne namjene - veliki trgovački centar, smiju se graditi pomoćne građevine namijenjene redovitoj uporabi poslovne građevine: spremišta, ograde, prilazi građevnoj čestici, nadstrešnice, informativni panoi, solarni kolektori i fotonaponske ćelije te svi elementi urbane opreme.
- b. Maksimalna visina nadstrešnica je 4,0 m.

c. Unutar obuhvata poslovne namjene mogu se postavljati informativne vitrine i informativni panoi. Informativne vitrine su tlocrtne površine najviše do 2,0 m² i visine najviše do 2,0 m. Informativni panoi su tlocrtne površine najviše do 2,0 m² i visine stupa najviše 5,0 m. Informativne vitrine i informativni panoi postavljaju se na čestici tako da ne ometaju preglednost i sigurnost prometa vozila i pješaka.

d. Postava solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija na stupovima nije dozvoljena.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na površinama poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2) smiju se graditi montažne privremene građevine - kiosci.

b. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti površine do 15 m², a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, te drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

c. Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska.

d. Na građevnim česticama poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2) postava kioska je moguća unutar pojasa izgradnje poslovnih građevina, kao i na prostoru između regulacijske linije i građevinskog pravca ukoliko je razmak između tih linija najmanje 5 m.

e. U slučaju postave kioska na prostoru između regulacijske linije i građevinskog pravca, isti se mogu postavljati na način da se lociraju ispred uličnog građevinskog pravca, ali ne na udaljenosti manjoj od 1,0 m od regulacijske linije građevne čestice, odnosno ulične ograde. S obzirom na način postave kioska na čestici moguće je izvršiti prilagodbu ulične ograde. Ukoliko uvjeti na građevnoj čestici dozvoljavaju, a u slučaju postave kioska na ovaj način, moguće je postaviti do najviše 2 kioska međusobno povezana u sklop, s time da najmanje polovica širine ulične fronte čestice bude slobodna radi potrebe korištenja sklopa kioska, te osiguranja pristupa na česticu za potrebe izgradnje osnovne građevine na čestici.

f. Ako namjena kioska može inicirati određeni kolni promet potrebno je na građevnoj čestici osigurati parkirališni prostor.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama

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

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

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

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

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

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

7. visina i broj etaža građevine

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

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

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

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

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

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

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Uvjeti gradnje i uređenja na prometnim površinama definirani su u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

1.4. Ostale odredbe

Članak 7.

(1) S obzirom na to da se ove Odredbe izrađuju u postupku transformacije, na površini infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1) nije dozvoljena gradnja autocesta.

(2) S obzirom na to da se ove Odredbe izrađuju u postupku transformacije, na površini stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) nije dozvoljeno na zasebnim građevnim česticama graditi građevine javne i društvene namjene.

Članak 8.

(1) Pojedini pojmovi korišteni u ovom Planu imaju sljedeće značenje:

- podrum je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga obujma u konačno uređeni zaravnani teren
- suteran je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga obujma u konačno uređeni i zaravnani teren
- prizemlje je dio građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog i zaravnatog terena ili najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog i zaravnatog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma ili suterena
- kat je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad prizemlja
- potkrovljem se smatra dio građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kose krovne ili zaobljene konstrukcije, a čija visina nadozida nije viša od 120 cm
- visina građevine se mjeri od najniže kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz građevinu do visine vijenca - gornjeg ruba stropne konstrukcije, tj. poda zadnjeg kata, odnosno vrha

nadozida potkrovlja

- građevinski pravac je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije
- regulacijska linija je linija koja razgraničava površinu javne namjene od površine druge namjene
- tlocrtna površina građevine (zemljište pod zgradom) je vertikalna projekcija svih zatvorenih nadzemnih, dijelova građevine na građevnu česticu.

(2) Ostali pojmovi upotrebljeni u ovom Planu imaju značenje određeno prema Zakonu o prostornom uređenju te propisima i aktima donesenim na temelju tog Zakona.

Članak 9.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina u ovom Planu temelje se na:

- obilježjima prostora i ciljevima razvoja naselja,
- valorizaciji postojeće prirodne i izgrađene sredine,
- principu racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja površina,
- poticanje razvoja pojedinih prostornih cjelina,
- racionalnom korištenju infrastrukturnih sustava,
- pravilu urbanističke i prostorno-planerske struke.

Članak 10.

(1) Površine određenih namjena i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata Plana koja iznosi 6,457 m², je sljedeći:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), površine 3.417 m², čini 52,92 % ukupne površine obuhvata Plana
- Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2), površine 1.809 m², čini 28,02 % ukupne površine obuhvata Plana
- Prometne površine, površine 1.231 m², čine 19,06 % ukupne površine obuhvata Plana.

(2) Na području obuhvata Plana parcelacija zemljišta može se odvijati u svrhu formiranja građevnih čestica u skladu s odredbama ovog Plana, a radi postizanja optimalnih veličina građevnih čestica.

Članak 11.

(1) Na prostoru obuhvata Plana postupanje s otpadom mora biti u skladu s odredbama Zakona o otpadu i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.

(2) Zbrinjavanje komunalnog otpada odvijat će se prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća na za to predviđeno odlagalište.

(3) Izdvojeno prikupljanje otpada svaki korisnik mora riješiti na svojoj građevnoj čestici putem posuda (kontejnera, kanti ili posebnih spremnika) za privremeno skladištenje otpada do organiziranog odvoženja od nadležnog poduzeća, odnosno registrirane osobe za obavljanje djelatnosti sakupljanja otpada.

Članak 12.

(1) Unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno uzrokovale vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 13.

- (1) Ulična mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav.
- (2) Prometne površine određene su Planom kao:
 - glavna ulica (G1) - postojeća državna cesta D3
 - ostala ulica (O1) - planirana prometna površina.
- (3) Planom su određene građevne čestice javnih cestovnih površina koje omogućavaju uređenje kolnika, nogostupa i ostalih objekata ceste. Detaljni odnosi između tih površina definiraju se projektnom dokumentacijom.
- (4) Građevna čestica ulice može biti i šira od planirane zbog prometno-tehničkih uvjeta kao što su: formiranje raskrižja, prilaz raskrižju, autobusna ugibališta, podzidi, nasipi i sl.
- (5) Glavna ulica planske oznake G1 (postojeća Varaždinska ulica) planirana je za poboljšanje građevinsko-tehničkih i prometno-sigurnosnih uvjeta. Sastoji se od dvije kolničke trake širine 2,75 m i dvostranog pješačkog nogostupa širine 1,5 m.
- (6) Ostala ulica planske oznake O1 planirana je u širini od 5,5 m i sastoji se od dvije kolno-pješačke trake širine 2,75 m.
- (7) Karakteristični presjeci ulica dani su u Obrazloženju ovog Plana.
- (8) Ukoliko se građevna čestica na kojoj se planira gradnja nalazi unutar zaštitnog pojasa javne ceste, potrebno se pridržavati posebnih propisa i zatražiti propisane suglasnosti nadležnih tijela odnosno tvrtki s posebnim ovlastima.
- (9) Na javnim cestama i unutar njihovih zaštitnih pojaseva nije dopušteno postavljanje vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača, te nije dopušteno postavljanje reklama na mjestima na kojima bi zbog svog sadržaja, položaja te odnosa prema javnoj cesti reklama ugrožavala sigurnost prometa.
- (10) Prilaz s građevne čestice, odnosno priključak na javnu prometnu površinu treba projektirati i izvesti sukladno posebnim propisima, odluci o nerazvrstanim cestama Općine Martijanec, odnosno odredbama ovog Plana, a tako da se ne ugrožava odvijanje prometa na javnoj prometnoj površini.
- (11) Sve javne prometne površine na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju biti vezane na sustav javnih prometnica i moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.
- (12) Na javnim cestama i ulicama po kojima se odvija javni prijevoz putnika mogu se graditi autobusna stajališta s nadstrešnicama za putnike.
- (13) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Članak 14.

- (1) Parkirališne i garažne potrebe za pojedine građevine rješavaju se isključivo na građevnoj čestici te građevine.
- (2) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine ovisi o veličini i namjeni površina u građevini, a određuje se prema sljedećim normativima:
 - za industriju i skladišta 0,4 PGM za 1 radnika u jednoj smjeni
 - za zanatske, servisne i uslužne djelatnosti 4 PGM do 100 m² korisnog prostora
 - za uredske prostore 2 PGM do 100 m² korisnog prostora
 - za ugostiteljske objekte 4 PGM do 100 m² korisnog prostora
 - za trgovine 4 PGM do 100 m² korisnog prostora
 - za višestambene zgrade 1,5 za svaku stambenu jedinicu
 - za obiteljske građevine 1 PGM za svaku stambenu jedinicu
- (3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za obiteljske stambene građevine, stambeno-poslovne građevine, poslovne građevine, proizvodne, servisne i slične građevine mora se osigurati na predmetnoj građevnoj čestici.

(4) Za višestambene zgrade broj potrebnih parkirališno-garažnih mjesta se izvodi iz normativa danih u stavku (2) ovog članka tako da se zbraja broj PGM potrebnih za svaku namjenu u zgradi.

(5) Na građevinskoj čestici poslovne namjene, mora se osigurati površina za smještaj motornih vozila, a najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta, veličine najmanje 2,50×5,00 m, koji je s obzirom na namjenu građevine i djelatnosti u njoj, potrebno je ostvariti sukladno normativima iz stavka (2) ovog članka.

(6) Na građevnoj čestici poslovne namjene za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti mora se uz građevinu ili unutar nje izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga, minimalne veličine 3,75×5,00 m, te vidljivo označiti horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Članak 15.

(1) Kod projektiranja pješačkih i ostalih javnih površina potrebno je postupati u skladu s važećim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

(2) Za potrebe kretanja osoba s invaliditetom, odnosno osoba smanjene pokretljivosti, osoba s djecom u kolicima i sl. treba na mjestima prijelaza kolnika izvesti upuštene rubnjake. Rubnjaci u kontaktnom dijelu s kolnikom trebaju biti izvedeni u istoj razini, odnosno od njega izdignuti do najviše 3 cm. Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

(3) Kao materijal za opločenje preporuča se korištenje prirodnih materijala (kamen, šljunak, zemlja i sl.), a dozvoljeno je korištenje betonskog opločenja, asfalta i sličnih materijala.

(4) Na javnim površinama dozvoljeno je postavljanje urbane opreme (klupe i stolovi, kante/koševi za otpatke, žardinjere, stalci za bicikle i sl.), ograda, rukohvata, nadstrešnica, putokaza, informativnih ploča te skulptura, a obavezno je postavljanje javne rasvjete. Rasvjeta mora biti ekološka i isključivo u svrhu sigurnosti korištenja, bez svjetlosnih efekata i nepotrebnog rasipanja osvjetljenja.

(5) Na javnim površinama dozvoljeno je postavljanje nadstrešnica za javni promet te reklamnih panoa sukladno odredbama ovog Plana, odobrenju Općine i općinskom Odlukom o komunalnom redu. Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m² tako da je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost.

(6) Postava reklama uz ceste, izvan područja koje je regulirano posebnim propisima (zemljišni pojas i zaštitni pojas javne ceste), moguće je na način da se ne ometa promet i vidno polje vozača. Najveća površina takvih panoa može iznositi 12 m², visina 5 m, te ne smiju biti postavljeni na manjem razmaku od 150 m.

(7) Ispod pješačkih i ostalih javnih površina dozvoljeno je postavljanje komunalne infrastrukture.

Članak 16.

(1) Planom se omogućuje gradnja i uređenje površina za biciklistički promet u sklopu prometnice oznake G1 i to kao:

- biciklističke staze – prometna površina namijenjena za promet bicikala, izgrađena odvojeno od prometnih površina za motorna vozila i označena odgovarajućom prometnom signalizacijom;
- zajedničke biciklističko-pješačke staze – staza uz kolnik namijenjena za kretanje bicikala i pješaka, povišene nivelete u odnosu na kolnik.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 17.

(1) Unutar obuhvata Plana nema željezničkog prometa.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 18.

(1) Unutar obuhvata Plana nema pomorskog prometa.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 19.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema prometa unutarnjim vodama.

2.1.5. Zračni promet

Članak 20.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema zračnog prometa.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 21.

- (1) Prikaz sustava elektroničkih komunikacija dan je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.
- (2) Detaljno određivanje trasa i uređaja elektroničke komunikacijske infrastrukture utvrđuje se projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.
- (3) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je pridržavati se posebnih uvjeta, važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti nadležnih službi i ostalih korisnika infrastrukturnih površina.
- (4) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji elektroničke komunikacijske infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.

Članak 22.

- (1) U svim ulicama u obuhvatu Plana, uz regulacijski pravac, osigurani su pojasevi za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije (DEKK) koju je potrebno, gdje god je to moguće, izvesti kao podzemnu, a točna pozicija unutar profila ulice (s jedne strane ili obostrano) utvrdit će se detaljnom projektnom dokumentacijom.
- (2) Uz trase elektroničke komunikacijske infrastrukture dozvoljeno je postavljanje eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj komunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija, odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.
- (3) Kod projektiranja i gradnje elektroničke komunikacijske mreže moraju se primjenjivati tipski zdenci povezani putem PVC cijevi. Na mjestima prijelaza kolnika moraju se postavljati zaštitne cijevi.
- (4) Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je dograditi, rekonstruirati, odnosno rekonfigurirati i/ili izgraditi zamjensku, radi implementacije novih tehnologija, odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane više operatora.

Članak 23.

- (1) Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je postavljanje osnovnih postaja i povezane opreme pokretnih komunikacija kao krovnih antenskih prihvata na izgrađenim građevinama te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).
- (2) U postupku pribavljanja propisane dokumentacije, te prilikom gradnje građevina iz prethodnog stavka, potrebno je pridržavati se i posebnih uvjeta sigurnosti, zaštite i spašavanja, zaštite zdravlja ljudi te zaštite okoliša.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 24.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema sustava veza, odašiljača i radara.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 25.

- (1) Točne pozicije uređaja i vodova plinoopskrbne mreže te mjesto priključenja odrediti će se i obrazložiti detaljnom projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.
- (2) Raspored instalacija komunalne infrastrukture se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i elektroničkih komunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.
- (3) Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica mora se uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.
- (4) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.
- (5) Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture mora se fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture. Kod križanja vodova komunalne infrastrukture horizontalni i vertikalni razmaci moraju se izvesti u skladu s tehničkim propisima.
- (6) U zaštitnim pojasevima infrastrukture nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija građevina bez prethodne suglasnosti i posebnih uvjeta nadležnih tijela.

Članak 26.

- (1) Prikaz plinoopskrbnog sustava, odnosno razvoda distributivne plinske mreže, dan je na kartografskom prikazu 2.2. Energetski sustav.
- (2) Obuhvat Plana plinom se snabdijeva iz postojeće plinoopskrbne mreže.
- (3) Kod izgradnje distributivne mreže obvezna je primjena upute za projektiranje srednjetačnih i niskotlačnih plinovoda.
- (4) Distributer je obavezan preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti, odnosno smanjiti na minimum, mogućnost nastanka kvarova koji mogu imati za posljedicu zagađenje okoliša.
- (5) Ukoliko se pokaže potreba za snabdjevanjem iz spremnika UNP, minimalna sigurnosna udaljenost spremnika do susjednih objekata, javne prometnice ili druge javne površine mjerena od gabarita nadzemnog ili okna podzemnog spremnika je 5 m. Ukoliko se na čestici postavlja više spremnika njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje 2 m za nadzemne i 1 m za podzemne spremnike.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 27.

- (1) Točne pozicije uređaja i vodova elektroenergetske mreže te mjesto priključenja odrediti će se i obrazložiti detaljnom projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.
- (2) Raspored instalacija komunalne infrastrukture se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i elektroničkih komunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.
- (3) Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica mora se uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.

(4) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.

(5) Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture mora se fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture. Kod križanja vodova komunalne infrastrukture horizontalni i vertikalni razmaci moraju se izvesti u skladu s tehničkim propisima.

(6) U zaštitnim pojasevima infrastrukture nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija građevina bez prethodne suglasnosti i posebnih uvjeta nadležnih tijela.

Članak 28.

(1) Na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav dan je pregled elektroenergetskih instalacija i uređaja. Lokacije su dane načelno, a točna pozicija biti će određena i obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.

(2) Unutar obuhvata Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te ugradnja opreme i uređaja, a sve sukladno uvjetima iz poglavlja 2.3.2.1. Obnovljivi izvori ovih Odredbi.

Članak 29.

(1) Planom se određuje izvedba podzemne kabelaške niskonaponske mreže.

(2) Položaj elektroenergetskih vodova neovisno od naponske razine određen je u izvankolničkim površinama u skladu s rasporedom pojaseva infrastrukturnih vodova u poprečnom presjeku ulica.

(3) Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema hrvatskih propisima usklađenima s EU normativima.

(4) Postojeće zračne vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetskim kabelima koje je potrebno voditi uz već postojeće površine prometne ili druge infrastrukture.

(5) Pri izgradnji građevina mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.

(6) Stupovi zračnih vodova niskonaponske mreže, nadzemne telefonske i druge instalacije trebaju se locirati unutar ulične ograde vlasnika (maksimalno 0,5 m), a izuzetno izvan ulične ograde, i to na maksimalnoj udaljenosti 0,5 m od linije ulične ograde.

(7) Radi nemogućnosti preciznog planiranja potreba za energijom pojedinih korisnika, izgradnja transformatorskih stanica (TS) 10(20)/0,4 kV moguća je unutar građevinskih čestica drugih osnovnih namjena ili na zasebnim građevnim česticama. Preporuča se nove trafostanice 10 (20)/04 kV graditi na regulacijskom pravcu radi mogućnosti pristupa mehanizaciji potrebnoj za održavanje trafostanice.

Članak 30.

(1) Javna rasvjeta postavlja se na rasvjetne stupove koji se napajaju podzemnom elektroenergetskom mrežom. Detaljna pozicija stupova i vodova biti će određena projektnom dokumentacijom za pripadajuću ulicu ili drugu javnu površinu.

(2) Stupovi javne rasvjete bojom i oblikovanjem moraju biti prilagođeni specifičnostima prateće izgradnje, a rasvjetna tijela moraju biti ekološka bez nefunkcionalnog rasvjetljenja i dekorativnih svjetlosnih efekata.

2.3.2.1. Obnovljivi izvori

Članak 31.

(1) Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove svih građevina unutar obuhvata Plana, uključivo i nadstrešnice nad parkiralištima i drugim površinama, pod uvjetom da se radi o proizvodnji energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe.

(2) Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori mogu se postavljati i na teren okućnica stambenih građevina kao pomoćne građevine na građevnoj čestici za potrebe osnovne građevine, pri čemu svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

(3) Postava fotonaponskih elemenata i toplinskih kolektora mora biti takva da ne ugrožava rad i korištenje susjednih građevnih čestica.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 32.

(1) Točne pozicije uređaja i vodova vodoopskrbe mreže te mjesto priključenja odrediti će se i obrazložiti detaljnom projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.

(2) Raspored instalacija komunalne infrastrukture se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i elektroničkih komunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.

(3) Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica mora se uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.

(4) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.

(5) Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture mora se fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture. Kod križanja vodova komunalne infrastrukture horizontalni i vertikalni razmaci moraju se izvesti u skladu s tehničkim propisima.

(6) U zaštitnim pojasevima infrastrukture nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija građevina bez prethodne suglasnosti i posebnih uvjeta nadležnih tijela.

Članak 33.

(1) Sustav vodoopskrbe dan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(2) Obuhvat Plana vodom se snabdijeva iz postojećeg sustava javnog vodovoda.

(3) Priključenju novih potrošača smije se pristupiti tek nakon osiguranja adekvatnih kapaciteta, odnosno, uz suglasnost nadležnog vodoopskrbnog poduzeća.

(4) Na vodoopskrbenoj mreži mora se izgraditi nadzemna hidrantska mreža u skladu s važećim propisima.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 34.

(1) Točne pozicije uređaja i vodova mreže odvodnje otpadne i oborinske vode te mjesto priključenja odrediti će se i obrazložiti detaljnom projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.

(2) Raspored instalacija komunalne infrastrukture se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i elektroničkih komunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.

(3) Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica mora se uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.

(4) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.

(5) Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture mora se fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture. Kod križanja vodova komunalne infrastrukture horizontalni i vertikalni razmaci moraju se izvesti u skladu s tehničkim propisima.

(6) U zaštitnim pojasevima infrastrukture nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija građevina bez prethodne suglasnosti i posebnih uvjeta nadležnih tijela.

Članak 35.

(1) Sustav odvodnje otpadnih voda dan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(2) Ovim Planom je propisana izgradnja mješovitog sustava odvodnje, ali se predlaže razmotriti mogućnost izgradnje razdjelnog sustava javne odvodnje i to potpuno razdjelnog sustava uz državnu cestu oznake G1, te nepotpuno razdjelnog sustava (samo za sanitarnu otpadnu vodu) u području ceste oznake O1.

Članak 36.

(1) Sve građevine moraju biti priključene na javni sustav odvodnje.

(2) Trase vodova sustava odvodnje su načelne te je detaljnom projektnom dokumentacijom moguće predvidjeti i modificirane trase te crpne stanice koje ovim Planom nisu predviđene.

(3) Sve otpadne vode treba prije upuštanja u recipijent tako tretirati da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent, tj. uvjet je da stupanj pročišćavanja voda koje se upuštaju u recipijent bude istovjetan postojećoj (ili propisanoj) kvaliteti recipijenta.

(4) Daje se mogućnost fazne realizacije odvodnje otpadnih voda.

(5) Iznimno, do realizacije planiranog sustava odvodnje, odvodnja se mora temeljiti na dobro izvedenim nepropusnim trodijelnim sanitarnih jamama i njihovom urednom održavanju od za to nadležne pravne ili registrirane fizičke osobe, a sukladno posebnim propisima. Ukoliko sadržaj nepropusne sanitarne jame ima koncentraciju pojedinih elemenata iznad dopuštene, mora biti obrađen odgovarajućim predtretmanima. U prijelaznom razdoblju, te na područjima gdje se neće izgraditi sustav odvodnje, moguće je, umjesto sanitarnih jama, odvodnju riješiti individualno ili grupno (za manju grupaciju građevina), izgradnjom manjih sustava i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prema uvjetima nadležne pravne osobe.

(6) Ukoliko se kod izvedbe cjelovitog sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, otpadne vode ne smiju se ispuštati direktno u sustav javne odvodnje, već uz predtretmane, kao i separaciju ulja i masti.

(7) Otpadne vode koje se ispuštaju u površinske vode i u građevine javne odvodnje moraju zadovoljavati granične vrijednosti emisija otpadnih voda, sukladno važećem propisu o vodama. Sve otpadne vode trebaju prije ispuštanja u recipijent proći odgovarajuće pročišćavanje kako bi zadovoljile granične vrijednosti emisija otpadnih voda.

(8) U prijelaznom razdoblju svaki gospodarski sadržaj treba zasebno tretirati otpadne vode iz svog procesa (sanitarne jame, vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštanjem u recipijent sukladno posebnim propisima i prema posebnim uvjetima nadležnog poduzeća).

Članak 37.

(1) Prilikom izgradnje, vodove javne odvodnje je potrebno locirati uz prometnice i njome riješiti odvodnju oborinskih voda s prometnih površina, uz obvezu izgradnje potrebnih elemenata radi zaštite ulaska neželjenih nečistoća u sustav.

(2) Do realizacije sustava javne odvodnje, odvodnja oborinskih voda se, gdje je to provedivo vrši u odvodni jarak iskopan uz prometnicu, minimalne širine 0,5 m, koji se ne smije zatrpavati bez zacjevljivanja.

(3) Oborinske vode s površina na kojima postoji mogućnost onečišćenja uljima i mastima (javne prometnice, parkirališta s 10 i više parkirališno-garažnih mjesta za osobna vozila ili 6 i više za kamione i autobuse i sl.) prije ispuštanja u recipijent potrebno je prikupiti i odgovarajuće pročititi (taložnica, separator ulja i masti).

(4) Sve oborinske vode s građevnih čestica izvan javnih uličnih površina trebaju se upustiti u tlo na površini te građevne čestice, bez prelijevanja na susjedne građevne čestice. Upuštanje u tlo treba izvesti raspršeno, mrežom drenažnih cijevi ili koncentrirano upojnim bunarima adekvatnog kapaciteta.

(5) Krovne oborinske vode mogu se upustiti u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 38.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema vodotoka i voda.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 39.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema melioracijske odvodnje.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 40.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema zakonom niti planovima više razine utvrđenog područja posebnih prirodnih vrijednosti pa se slijedom iznesenog ne primjenjuju posebne mjere zaštite prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 41.

- (1) Unutar obuhvata Plana nisu zakonom niti planovima više razine utvrđena područja posebno vrijednih kulturno-povijesnih cjelina niti građevina pa se slijedom iznesenog ne primjenjuju posebne mjere zaštite kulturnih dobara.

- (2) Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih arheoloških lokaliteta. Međutim, ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih radova i bilo kakvih iskopa naiđe na predmete ili nalaze arheološkog ili povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležni konzervatorski odjel uprave za zaštitu kulturne baštine.

Članak 42.

- (1) Načelne mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti su sljedeće:

- prilikom projektiranja građevina birati materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi i obratiti pažnju da se buduće građevine visinom i oblikovanjem uklope i krajobraz,
- prilikom ozelenjavanja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti.

3.1.3. Krajobraz

Članak 43.

- (1) Ovim Planom nedaju se posebne mjere za zaštitu krajobraza.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 44.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema zakonom utvrđenih područja ekološke mreže Natura 2000.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 45.

(1) Mjere zaštite tla unutar obuhvata Plana su sljedeće:

- nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda,
- u slučaju predvidljivosti opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih pred korisničkim interesima,
- predlaže se orijentacija poljoprivredne proizvodnje na ekološku (biološku, organsku) proizvodnju poljoprivrednih proizvoda,
- podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu, a dno stijenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena mora biti izvedeno od nepropusnog materijala,
- sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov te otvore za čišćenje i zračenje. U pogledu udaljenosti od ostalih objekata i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i za gnojišta,
- otpad odlagati na propisani način.

Članak 46.

(1) U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina, koje se planiraju graditi na području obuhvata Plana, uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta VII stupnja MCS skale (kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost ili protupotresno inženjerstvo sukladno posebnim propisima).

3.2.2. Vode i more

Članak 47.

(1) U svrhu zaštite podzemnih voda neophodno je:

- spriječiti nekontrolirano odlaganje otpada,
- u cijelosti izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda i sve postojeće i nove građevine obavezno priključiti na taj sustav,
- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju,
- do izgradnje javne kanalizacijske mreže, fizičke i pravne osobe dužne su sve otpadne vode upuštati u vodonepropusne trodijelne betonske sanitarne jame s mogućnošću pražnjenja od za to nadležne pravne osobe,
- ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodijelnih sanitarnih jama.

(2) U svrhu zaštite površinskih voda neophodno je:

- pravne i fizičke osobe mogu ispuštati otpadne vode u okviru propisanih graničnih vrijednosti emisija,
- nova namjena u prostoru ne smije utjecati na smanjenje kvalitete niti razine površinskih i podzemnih voda, a ako do istoga dođe, investitor i izvoditelj radova dužni su sanirati nastalo stanje, odnosno, dužni su svaki u granicama svoje odgovornosti snositi sve troškove i podmiriti sve štete koje su zbog istog nanijete prirodi i okolišu, te uvjetima rada i života na tom području.

Članak 48.

(1) Procjenom rizika iz stavka (2) prethodnog članka, procijenjena je moguća ugroženost sjevernog dijela Općine (do državne ceste D2) od udarnog vala i plavljenja u slučaju proloma akumulacijske brane HE Čakovec.

(2) Moguće poplavno područje u slučaju proloma akumulacijske brane HE Čakovec prikazano je na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.

(3) Građevine se moraju graditi od čvrstog materijala i na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode čija je visina/kota maksimalnog nivoa plavljenja utvrđena u sljedećem podstavku:

- EKSTREMNE ZONE PLAVLJENJA na području HE Čakovec:

1. 1. Mjesto: Sudovčina; kota max. nivoa je 155,50 m.n.m.; kota terena je 155,00 m.n.m.; vrijeme pojave vala je 20 minuta

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

3.2.3.1. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Članak 49.

(1) Unutar obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

(2) Za područje Općine Martijanec izrađena je Procjena rizika od velikih nesreća na području Općine Martijanec (Vizor d.o.o., travanj 2017. god.), temeljem posebnih propisa o zaštiti i spašavanju i Smjernica za izradu procjena rizika na području Varaždinske županije, koje je utvrdila Varaždinska županija. Procjenu rizika usvojilo je Općinsko vijeće Općine Martijanec (Odluka o usvajanju objavljena je u "Službenom vjesniku Varaždinske županije" br. 65/17.).

(3) Mjere zaštite, način uzbuđivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa utvrđeno je Planom zaštite i spašavanja i Operativnim planom Općine Martijanec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 28/15).

(4) Evakuacija unutar obuhvata Plana obavljat će se preko prometne mreže (ostale ulice i glavne ulice). Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.

Članak 50.

(1) Prilikom projektiranja i izvođenja moraju se primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti od požara i posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara. U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara.

(2) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m, ako je Planom dozvoljeno i manje samo ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(3) Građevine građene kao dvojne ili u nizu moraju biti međusobno odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

(4) Pridržavajući se odredbi propisa Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice. Kod projektiranja internih prometnica obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative u oblasti zaštite od požara.

(5) Obvezno je izgraditi Planom određene cjevovode za potrebne količine vode za gašenje požara. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obvezna je izgradnja hidrantske mreže u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

Članak 51.

(1) Glede osiguranja uvjeta za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara na području obuhvata Plana nije potrebno graditi javna skloništa za potrebe sklanjanja ljudi, već će se stanovništvo sklanjati u kućnim skloništim, podrumima i javnim objektima koji se mogu, uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

3.2.3.2. Zaštita od buke

Članak 52.

(1) Radi zaštite od buke treba se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od buke i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.

(2) Zaštita od buke generirane radnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće građevne čestice odnosno građevine.

(3) Od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila na prometnicama, preporučena je zaštita nasadima bilja.

3.2.4. Zrak

Članak 53.

(1) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja građevina djelatnosti koje izazivaju zagađenja zraka, odnosno izazivaju prekoračenje propisanih graničnih vrijednosti kakvoće zraka, niti ispuštanje u zrak onečišćujućih tvari u koncentraciji višoj od propisane posebnim propisima.

(2) Uređenjem građevne čestice odnosno organizacijom tehnološkog procesa mora se spriječiti raznošenje prašine i širenje neugodnih mirisa.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 54.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja posebnog načina korištenja.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 55.

(1) Unutar obuhvata Plana nema 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, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraz

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
 - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
 - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

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

2. Građevine prema namjeni

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

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

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

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

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

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

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

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

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

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

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

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

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim popisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

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

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