

KARLOVAČKA ŽUPANIJA



GRAD OGULIN  
NASELJE OGULIN



Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Urbanističkog plana uređenja naselja Ogulin – UPU 1 obuhvaća:

- Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Ogulin – UPU 1 (Glasnik Karlovačke županije broj 29/08);
- Odluku o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Ogulin – UPU 1 (Glasnik Karlovačke županije broj 50/20);
- Odluku o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja grada naselja Ogulin – UPU 1 (Glasnik Karlovačke županije broj 52/23);

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu izradila je tvrtka Zona kvadrat d.o.o. iz Zagreba.

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Urbanističkog plana uređenja naselja Ogulin – UPU 1 objavit će se u Glasniku Karlovačke županije.

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA OGULIN – UPU 1** (Glasnik Karlovačke županije broj 29/08, 50/20 i 52/23)

### **ODREDBE ZA PROVEDBU** **(Pročišćeni tekst)**

#### **II. ODREDBE ZA PROVEDBU**

##### **1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

###### **Članak 1.**

- (1) Razgraničenje površina javnih i drugih namjena prikazano je u kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:5.000.

###### **Članak 2.**

- (1) Planom su određene sljedeće površine javnih i drugih namjena:

- površine naselja:
  - stambena namjena S
  - mješovita namjena M
  - javna i društvena namjena D
  - socijalna D2
  - zdravstvena D3
  - školska D4
  - predškolska D5
  - kulturna D6
  - vjerska D7
  - gospodarska namjena – ugostiteljsko – turistička:
    - hotel T1
    - mlinica T4
    - hostel T5
  - gospodarska namjena – proizvodna:
    - pretežito industrijska I1
    - pretežito zanatska I2
  - gospodarska namjena – poslovna:
    - pretežito uslužna K1
    - pretežito trgovačka K2
    - komunalno – servisna K3
  - sportsko – rekreacijska namjena:
    - sport R1

- |   |     |
|---|-----|
| - rekreacija                                      | R2  |
| - javne zelene površine:                          |     |
| - park  | Z1  |
| - dječje igralište                                | Z2  |
| - park šuma                                       | Z3  |
| - zaštitne zelene površine                        | Z   |
| - površine infrastrukturnih sustava:              |     |
| - trafostanica 35 kV                              | IS2 |
| - željeznička pruga i kolodvor                    | IS3 |
| - benzinska crpka                                 | IS4 |
| - autobusni kolodvor                              | IS5 |
| - javna parkirališta ili garaže                   | IS6 |
| - vodene površine i tokovi                        |     |
| - prometne površine                               |     |
| • površine izvan naselja za izdvojene namjene:    |     |
| - gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička: |     |
| - hotel   | T1  |
| - ruralni/eko turizam                             | T6  |
| - gospodarska namjena – proizvodna:               |     |
| - pretežito industrijska                          | I1  |
| - groblje   | G   |
| - sportsko – rekreacijska namjena:                |     |
| - sport   | R1  |
| - površine infrastrukturnih sustava               |     |
| - mjerno redukcijaska plinska stanica             | IS1 |
| - javna parkirališta ili garaže                   | IS6 |
| • poljoprivredne površine:                        |     |
| - vrijedno obradivo tlo                           | P2  |
| - ostala obradiva tla                             | P3  |
- (2) Kod prijenosa granica razgraničenja pojedinih namjena iz prethodnog stavka iz kartografskih prikaza u mjerilu 1:5000 na podloge u većim mjerilima dozvoljena su odstupanja od grafičkih dijelova Plana u mjeri koja se može iskazati kao netočnost geodetskih podloga.

### Članak 3.

- (1) **Površine groblja (G)** namijenjene su izgradnji prostora za ukapanje mrtvih, te pratećih građevina i površina koje služe osnovnoj funkciji groblja (oproštajni, prateći i pogonski dio, zaštitno zelenilo, prometne površine, parkirališta i sl.).
- (2) Uređenje površina groblja, gradnja pratećih građevina i oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju, mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji takvih prostora.
- (3) Prostore groblja ambijentalno oblikovati kao zelene parkovne površine. Postojeće zelenilo treba sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri na površinama predviđenim za proširenje.
- (4) Uređenje groblja uskladiti s važećim "Zakonom o grobljima", važećim "Pravilnikom o grobljima" i ostalim propisima.

### Članak 4.

- (1) **Javne zelene površine** namijenjene su uređenju, sadnji i održavanju visokog i parternog zelenila, te gradnji i uređenju pješačkih staza, biciklističkih staza i odmorišta.
- (2) Uvjeti uređenja javnih zelenih površina definirani su u Poglavlju 6. ovih Odredbi.

### Članak 5.

- (1) **Vodene površine** u obuhvatu Plana su rijeka Dobra i povremeni vodotoci.
- (2) Vodene površine se štite mjerama definiranim u Poglavlju 9.1. ovih Odredbi.

### Članak 6.

- (1) **Prometne površine** namijenjene su odvijanju kolnog, pješačkog i biciklističkog prometa, te prometa u mirovanju (parkirališta) u profilu prometnice.
- (2) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije prometnih površina definirani su u Poglavlju 5.1. ovih Odredbi.

### Članak 7.

- (1) **Površine stambene namjene (S)** namijenjene su izgradnji stambenih građevina i građevina

društvenih djelatnosti.

- (2) Uvjeti gradnje na površinama stambene namjene definirani su u Poglavlju 4. ovih Odredbi.
- (3) Uvjeti gradnje građevina društvenih djelatnosti na površinama stambene namjene definirani su u Poglavlju 3. ovih Odredbi.

#### Članak 8.

- (1) **Površine mješovite namjene** namijenjene su izgradnji stambenih građevina, građevina gospodarskih djelatnosti i građevina društvenih djelatnosti.
- (2) Uvjeti gradnje stambenih građevina na površinama mješovite namjene definirani su u Poglavlju 4. ovih Odredbi.
- (3) Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama mješovite namjene definirani su u Poglavlju 2.1. ovih Odredbi.
- (4) Uvjeti gradnje građevina društvenih djelatnosti na površinama mješovite namjene definirani su u Poglavlju 3. ovih Odredbi.

#### Članak 9.

- (1) **Površine javne i društvene namjene (D)** namijenjene su izgradnji građevina društvenih djelatnosti.
- (2) Uvjeti gradnje građevina društvenih djelatnosti na površinama javne i društvene namjene definirani su u Poglavlju 3. ovih Odredbi.

#### Članak 10.

- (1) **Površine gospodarske namjene - poslovne (K)** namijenjene su izgradnji građevina gospodarskih djelatnosti.
- (2) Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - poslovne (K) definirani su u Poglavlju 2.2. ovih Odredbi.

#### Članak 11.

- (1) **Površine gospodarske namjene - proizvodne (I)** unutar i izvan naselja namijenjene su izgradnji građevina gospodarskih djelatnosti.
- (2) Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I) definirani su u Poglavlju 2.3. ovih Odredbi.

#### Članak 12.

- (1) **Površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)** unutar i izvan naselja namijenjene su izgradnji građevina gospodarskih djelatnosti.
- (2) Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T) definirani su u Poglavlju 2.4. ovih Odredbi.

#### Članak 13.

- (1) **Površine sportsko-rekreacijske namjene (R)** namijenjene su izgradnji sportskih i rekreacijskih građevina.
- (2) Uvjeti gradnje na površinama sportsko-rekreacijske namjene definirani su u Poglavlju 6.2. ovih Odredbi.

#### Članak 14.

- (1) **Zaštitne zelene površine (Z)** su neizgrađene površine namijenjene zaštiti kanjona rijeke Dobre, ponora suha Đula, vodotoka i koridora magistralnog plinovoda, te odvajanju površina namijenjenih stanovanju od površina groblja, gospodarske namjene, te javne i društvene namjene. U zaštitne zelene površine uvršteni su i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja koji se žele sačuvati za postplansku izgradnju ili su premali za formiranje građevne čestice.
- (2) Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina definirani su u Poglavlju 6.1. ovih Odredbi.

#### Članak 15.

- (1) **Površine infrastrukturnih sustava (IS)** unutar i izvan naselja namijenjene su izgradnji i održavanju komunalnih i infrastrukturnih građevina i uređaja.
- (2) Na površini IS1 izgrađena je mjerno redukcijska plinska stanica. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije na površini IS1 definirani su u Poglavlju 5.3.1.2. ovih Odredbi.
- (3) Na površini IS2 izgrađena je trafostanica 35 kV. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije na površini IS2 definirani su u Poglavlju 5.3.1.1. ovih Odredbi.

- (4) Na površini IS3 izgrađena je željeznička pruga i kolodvor. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije na površini IS3 definirani su u Poglavlju 5.1.2. ovih Odredbi.
- (5) Na površini IS4 izgrađena je benzinska crpka. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije na površini IS4 definirani su u Poglavlju 5.1.1. ovih Odredbi.
- (6) Na površini IS5 izgrađen je autobusni kolodvor. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije na površini IS5 definirani su u Poglavlju 5.1.1. ovih Odredbi.
- (7) Površine IS6 namijenjene su izgradnji javnih parkirališta ili garaža. Uvjeti gradnje na površinama IS6 definirani su u Poglavlju 5.1.1.1. ovih Odredbi.

#### Članak 16.

- (1) **Poljoprivredne površine** namijenjene su za poljoprivrednu proizvodnju, a prema pogodnosti podijeljene su u dvije kategorije:
  - P2 - vrijedna obradiva tla - tla pogodna za obradu,
  - P3 - ostala obradiva tla - tla sa znatnim ograničenjima u proizvodnji.
- (2) Poljoprivredne površine nisu namijenjene izgradnji, ali je moguća gradnja građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti u skladu s odredbama Članaka 86. do 91. i 99. do 101. važećeg PPUG Ogulina, tj. nije moguća gradnja sportskih, rekreacijskih i ugostiteljsko-turističkih građevina; farmi; tovilista; benzinskih postaja; ribnjaka i građevina na vodi; građevina za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina; te drugih građevina koje nisu planirane navedenim Člancima PPUG Ogulina.

#### Članak 17.

- (1) Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu, tj. pripremljenom i opremljenom zemljištu.
- (2) Sve građevne čestice moraju imati minimalnu kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta:
  - riješene imovinsko-pravne odnose,
  - kolni pristup s prometne površine minimalne širine 3,0 m,
  - priključak na sustav vodoopskrbe,
  - priključak na niskonaponsku električnu mrežu ili autonomni sustav opskrbe električnom energijom,
  - priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda ili drugi odgovarajući način odvodnje,
  - propisani broj parkirališnih mjesta.

#### Članak 18.

- (1) Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
- (2) Svaka građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup s površine javne namjene iz prethodnog Stavka:
  - direktno,
  - preko površine u vlasništvu vlasnika građevnih čestica,
  - preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza.
- (3) Površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza smatra se prometnom površinom samo za rekonstrukciju postojećih građevina i gradnju zamjenskih građevina, tj. zabranjeno je formiranje novih građevnih čestica kojima je kolni pristup s površine javne namjene osiguran preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza.
- (4) Površinom u vlasništvu vlasnika građevnih čestica iz Stavka 1 ovog Članka smatra se:
  - Pristupni put je kolno-pješačka prometnica minimalne širine 5,5 m i maksimalne dužine 100 m ako drugačije nije uvjetovano posebnim propisima; te je dio građevne čestice i na njega se ne smiju spajati druge građevne čestice. Sva infrastruktura u pristupnom putu je dio komunalne opreme građevne čestice, a ne javna komunalna infrastrukturna mreža, osim ako nekim drugim aktom nije drugačije uređeno. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja (prikazanim u kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" kao postojeća namjena) minimalna širina pristupnog puta može biti 3,0 m. Pristupni put mora imati direktan pristup na površinu javne namjene, a ne preko suvlasničkog puta.
  - Suvlasnički put je površina u (su)vlasništvu vlasnika građevnih čestica koje preko te ulice osiguravaju pristup na površinu javne namjene. Suvlasnički put treba izvesti u punom profilu minimalne širine 5,5 m.
- (5) Površinom javne namjene iz Stavka 1 ovog Članka smatra se ulica definirana člankom 139. ovog Plana. Iznimno, u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" površinom javne namjene smatraju se i pješačke površine minimalne širine 3,0 m.

- (6) Kada se građevna čestica nalazi uz ulice različitog značaja, kolni pristup treba ostvariti s ulice nižeg značaja.

### Članak 19.

(1) Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u ovom Planu:

**Građevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu.

**Građevina** je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevnih proizvoda, sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

**Osnovna građevina** je izgrađena ili planirana građevina koja služi za odvijanje predviđene namjene vezane uz određenu građevnu česticu. Osnovnom građevinom se smatra i građevina s više konstruktivnih sklopova međusobno povezanih u jedinstvenu cjelinu.

**Pomoćna građevina** je svaka građevina čija je namjena u funkciji osnovne građevine.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambene građevine su:

- **Obiteljska kuća** - građevina za stanovanje s maksimalno 2 stana. Obiteljske kuće mogu se graditi kao samostojeće građevine, dvojne građevine i građevine u nizu. Niz može imati minimalno 3, a maksimalno 10 obiteljskih kuća.
- **Višestambena građevina** - građevina za stanovanje s minimalno 3 stana. Višestambene građevine mogu se graditi kao samostojeće građevine, a samo u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" mogu se graditi i kao dvojne građevine i građevine u nizu.

**Arhitektonski oblikovnu cjelinu** čini više građevina na istoj građevnoj čestici različitih po volumenu (tlocrtnoj veličini, obliku, visini...) i namjeni, koji su međusobno usklađeni po materijalima i načinu obrade. Gradnja je projektiranje u građenje građevina te stručni nadzor građenja.

**Građenje** je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktrski, instalaterski, završni, te ugradnja građevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, uklanja ili održava postojeća građevina.

**Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Uklanjanje građevine** ili njezina dijela je izvedba radova razgradnje građevine ili njezina dijela s mjesta na kojem se nalazi, uključujući i gospodarenje zatečenim otpadom u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i građevnog otpada nastalog razgradnjom građevine sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom, te dovođenje građevne čestice, odnosno zemljišta na kojem se nalazila građevina u uredno stanje.

**Interpolacija građevine** je gradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici uz već postojeću regulaciju u koju se ona mora uklopiti visinskim i tlocrtnim gabaritima.

**Zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

**Postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema važećem Zakonu o gradnji ili posebnom zakonu s njom izjednačena.

**Građevinska linija** jeste pravac koji određuje položaj građevina u odnosu na granicu građevne čestice.

**Regulacijska linija** jeste pravac koji određuje položaj građevine u odnosu na granicu građevne čestice s građevnom česticom javne namjene.

**Visina građevine (h)** mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

**Ukupna visina građevine (H)** mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

**Etaže** su dijelovi građevine, koji po vrsti mogu biti podzemni (podrum i suteren) ili nadzemni (prizemlje, kat i potkrovlje). Prostorije stambene namjene moraju imati svijetlu visinu najmanje 2,4 m, a pomoćne prostorije najmanje 2,1 m.

**Podrum (Po)** je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno sutereana.

**Suteren (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

**Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili sutereana (ispod poda kata ili krova).

**Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

**Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje ili poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 110 cm za jednokatne odnosno 150 cm za prizemne zgrade, smatraju se etažom, mjerenom u ravnini pročelja građevine i nagibom krova od 35 stupnjeva, mjereno u visini nadozida.

**Stan ili stambena jedinica** je prostor predviđen za smještaj jedne obitelji.

**Okoliš** je otvoren prostor oko građevine unutar građevne čestice.

**Urbana oprema** podrazumijeva osnovne elemente uređenja okoliša: popločani pješački prilazi građevinama, javna rasvjeta, klupe za sjedenje, koševi za smeće, informativni, oglasni, reklamni prostori i sl.

**Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ )** je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom (svih građevina na građevnoj čestici) i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkritih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, na građevnu česticu; uključivši i terase u prizemlju ako su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

**Koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ )** je odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.

**Samostojeće građevine** su one koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili susjednih građevina.

**Dvojne građevine** su one koje se svojom jednom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu. Zid građevine koji se prislanja na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu mora se izvesti kao protupožarni (minimalne vatrootpornosti 2 sata) i bez otvora, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište. Krovnište mora biti izvedeno s nagibom prema vlastitoj građevnoj čestici, tako da se osigura odvodnja oborinskih voda na vlastitoj građevnoj čestici.

**Građevine u nizu** su one koje se sa svoje dvije strane prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica, odnosno uz susjedne građevine. Zidovi građevine koji se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu moraju se izvesti kao protupožarni (minimalne vatrootpornosti 2 sata) i bez otvora, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište. Krovnište mora biti izvedeno s nagibom prema vlastitoj građevnoj čestici, tako da se osigura odvodnja oborinskih voda na vlastitoj građevnoj čestici.

**Oblici korištenja prostora** – definirani su na kartografskom prikazu 4.1. „Oblici korištenja“, a odnose na sanaciju i rekonstrukciju dijelova naselja te na dijelove naselja planirane za novu gradnju kako slijedi:

- **Sanacija građevina i dijelova naselja** primjenjuje se na djelomično izgrađene površine naselja za koja se ovim Planom predviđa održavanje, rekonstrukcija, te uklanjanje i nova gradnja u skladu s Odredbama ovog Plana, a sve u svrhu promjene stanja građevina.
- **Rekonstrukcija** se primjenjuje na djelomično izgrađene površine naselja za koja se ovim Planom predviđa održavanje, rekonstrukcija, te uklanjanje i nova gradnja u skladu s Odredbama ovog Plana, a sve u svrhu promjene načina korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja.
- **Nova gradnja** primjenjuje se na neizgrađene površine predviđene za gradnju sadržaja neke namjene definirane ovim Planom.

**Način gradnje prostora** (kartografski prikaz 4.2. "Način gradnje") definiran je za sve površine na kojima se predviđa izgradnja stambenih građevina, a to su površine stambene (S) i mješovite (M) namjene:

- Površine **obiteljske gradnje** namijenjene su izgradnji obiteljskih kuća s maksimalno 2 stana.
- Površine **višestambene gradnje** namijenjene su izgradnji višestambenih građevina s minimalno 3 stana.
- Površine **mješovite gradnje** namijenjene su izgradnji svih vrsta stambenih građevina: obiteljskih kuća s minimalno 1 stanom i višestambenih građevina s minimalno 3 stana.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 20.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti su poslovne, proizvodne i ugostiteljsko-turističke građevine.
- (2) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi samo na površinama gospodarske namjene (K, I i T) i na površinama mješovite namjene (M).

### Članak 21.

- (1) Tehnološko rješenje građevine gospodarskih djelatnosti mora omogućiti provođenje mjera zaštite.
- (2) Građevine gospodarskih djelatnosti treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".

### Članak 22.

- (1) Građevna čestica građevine gospodarskih djelatnosti ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacijskog pojasa potrebnog za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku, prema važećem "Zakonu o vodama".
- (2) Građevna čestica mora imati direktan kolni pristup na ulicu.
- (3) Parkirališni prostor treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

### Članak 23.

- (1) Postojeća ravna krovništa koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi mogu se, osim u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja", preurediti u kosa krovništa izvedbom potkrovlja, a skladu s ostalim odredbama ovog Plana (koeficijent izgrađenosti -  $k_{ig}$ , koeficijent iskorištenosti -  $k_{is}$ , visina građevine -  $h$ , ukupna visina građevine -  $H$  i drugi).
- (2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.

### Članak 24.

- (1) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice (susjedne međe) i od regulacijske linije mjeri se od najistaknutije točke pročelja građevine i mora omogućiti postizanje propisane međusobne udaljenosti između građevina.
- (2) Međusobna udaljenost između građevina mjeri se od njihovih najistaknutijih točaka pročelja.

### Članak 25.

- (1) Ako građevna čestica graniči s vodenom površinom ili vodnim dobrom, udaljenost građevine i ograde od regulacijske linije ne može biti manja od 10 m, odnosno prema vodopravnim uvjetima i važećem "Zakonu o vodama".
- (2) Građevine u zonama gospodarskih djelatnosti (K, I) se ne smiju graditi na udaljenosti manjoj od 12,0 m od ruba građevnih čestica stambenih građevina i građevina javnih i društvenih djelatnosti. Odredba ovog Stavka ne odnosi se na postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.
- (3) Prilikom rekonstrukcije postojećih gospodarskih građevina, ukoliko se nalaze na udaljenosti manjoj od propisane stavkom (2), postojeća udaljenost se može zadržati, ali ne dodatno smanjivati.
- (4) Kotlovnice se ne smiju graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe.

### Članak 26.

- (1) Ograda se, kada je njena gradnja dozvoljena, podiže unutar vlastite građevne čestice, s vanjskim rubom najdalje na rubu građevne čestice ili regulacijske linije.
- (2) Ulična ograda se podiže iza regulacijske linije prema prometnoj površini. Kolna i pješačka ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjoj strani (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju promet na površini javne namjene. Podnožje ulične ograde može biti izvedeno kao puno (beton, kamen, opeka i sl.) do visine 0,5 m; a iznad toga mora biti izvedeno prozračno (drvo, žica, zeleni nasad-živica i sl.).

### Članak 27.

- (1) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- (2) Najveća visina potpornog zida je 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine,



tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimalno 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti odnosno potporni zid moguće je izvesti na i drugačiji način, ukoliko to zahtijeva tehničko rješenje građevine.

#### Članak 28.

- (1) Zabranjeno je postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

#### Članak 29.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu sukladno važećim propisima te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

### 2.1. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama mješovite namjene (M)

#### Članak 30.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti na površinama mješovite namjene (M) su građevine za zanatske, uslužne, trgovačke, proizvodne, ugostiteljske i slične djelatnosti, tj. za:
  - *tihe i čiste djelatnosti*: prostori za obavljanje intelektualnih usluga (različite kancelarije, uredi, biroi i sl.), mali proizvodni pogoni, trgovački i ugostiteljski sadržaji, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske i slične uslužne radnje i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, bez onečišćenja vode ili tla, sa bukom manjom od 30 dB noću i 40 dB danju u boravišnim stambenim prostorijama, odnosno u javnim građevinama;
  - *bučne i potencijalno opasne djelatnosti*: mali bučni proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, ugostiteljske građevine s glazbom na otvorenom i slično; odnosno sve one djelatnosti koje svojim radom uzrokuju vanjsku buku čija razina prelazi dopuštene vrijednosti utvrđene važećim "Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave".
- (2) Građevine gospodarskih djelatnosti za bučne i potencijalno opasne djelatnosti se ne smiju graditi:
  - u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja".
- (3) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene zgrade, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti i ukoliko je to dozvoljeno posebnim propisima.
- (4) Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima mogu se graditi samo iznimno, ukoliko tehnološko rješenje, veličina građevne čestice i njen položaj u naselju i predviđene mjere zaštite okoliša i života stanovnika to omogućavaju.
- (5) Na površinama mješovite namjene (M) zabranjena je gradnja građevina koje su prema posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju svrstane u skupinu "Hoteli" i "Kampovi".

#### Članak 31.

- (1) Površina građevne čestice utvrđuje se za svaku građevinu gospodarske djelatnosti pojedinačno, shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu uporabu građevine, a prema sljedećim uvjetima:
  - moguća je izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti na način da jedna građevna čestica ili više građevnih čestica koje međusobno graniče budu površine do 6.000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna površina građevne čestice je 500 m<sup>2</sup> za građevine gospodarskih djelatnosti bez stambenih sadržaja i 1.000 m<sup>2</sup> za građevine gospodarskih djelatnosti sa stambenim sadržajima
- (2) Iznimno, mogu se zadržati postojeće građevne čestice iako ne zadovoljavaju uvjete iz prethodnog stavka.

#### Članak 32.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi kao samostojeće građevine, a samo u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" mogu se graditi i kao dvojne građevine i građevine u nizu.

### Članak 33.

- (1) Uz građevinu gospodarskih djelatnosti mogu se graditi pomoćne građevine: garaža, drvarnica, natkriveno parkiralište, spremište, kotlovnica i sl.
- (2) Pomoćne građevine s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (3) Pomoćne građevine se mogu graditi kao samostojeće građevine.
- (4) Pomoćne građevine se mogu graditi kao dvojne građevine; osim u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja".
- (5) Pomoćne građevine se mogu graditi kao građevine u nizu; osim u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" i samo ako je osnovna građevina građena kao građevina u nizu.

### Članak 34.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi kao jednonamjenske građevine ili mogu sadržavati stambene, javne i društvene, sportske i rekreacijske sadržaje, koji zajedno ne smiju zauzimati više od 50% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici.
- (2) Zatvoreni sportski i rekreacijski sadržaji moraju biti u osnovnoj građevini. Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, bazen i sl.) mogu biti na terenu ili na krovu (osnovne građevine i/ili pomoćnih građevina), te njihova površina ne ulazi u izračun postotka iz prethodnog Stavka. Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i građevina na istoj građevnoj čestici, te 6,0 m od regulacijske linije i građevina na susjednim građevnim česticama; osim kada se grade na krovovima postojećih, zamjenskih ili interpoliranih građevina.
- (3) Javni i društveni sadržaji moraju biti u osnovnoj građevini.
- (4) Stambeni sadržaji u građevini gospodarskih djelatnosti mogu biti:
  - u osnovnoj građevini,
  - u građevini izdvojenog volumena, koja se gradi prema istim uvjetima kao građevina na površinama stambene namjene (S), osim ako ovim Odredbama nije određeno drugačije.

### Članak 35.

- (1) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je:
  - za ugostiteljske građevine 0,4
  - za ostale građevine gospodarskih djelatnosti 0,6
- (2) Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je:
  - za ugostiteljske građevine 1,0
  - za ostale građevine gospodarskih djelatnosti 1,5
- (3) Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice.
- (4) Iznimno od Stavka 1 i 2 ovog Članka, ukoliko se radi o zahvatu na postojećoj građevini neophodnom za njeno funkcioniranje kao cjeline, mogu se predvidjeti i veći koeficijenti izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $k_{is}$ ) od propisanih.

### Članak 36.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti koje se grade kao samostojeće građevine u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 6,0 m od susjedne međe i regulacijske linije; a u ostalim zonama na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne međe i 6,0 m od regulacijske linije.
- (2) Pomoćne građevine koje se grade kao samostojeće građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i 6,0 m od regulacijske linije.
- (3) Građevine gospodarskih djelatnosti i pomoćne građevine koje se grade kao dvojne građevine ili građevine u nizu ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne međe uz koju nisu prislonjene i 6,0 m od regulacijske linije.
- (4) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije i zamjenske građevine.

### Članak 37.

- (1) Međusobna udaljenost između građevina gospodarskih djelatnosti i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2$ , gdje su  $H1$  i  $H2$  ukupne visine građevina; ali ako se južno od postojeće školske ili predškolske građevine gradi nova građevina, udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine ( $H$ ) južne građevine.
- (2) Međusobna udaljenost između pomoćnih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama

iznosi najmanje 6,0 m.

- (3) Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m.
- (4) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.

#### **Članak 38.**

- (1) Ugostiteljske građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 10,0 m; a ostale građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže ili 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 12,0 m.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, više mogu biti postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.
- (3) Pomoćne građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 1 nadzemnom etažom i maksimalnom visinom (h) od 5,0 m. Visina pomoćne građevine mora biti usklađena s osnovnom građevinom, tj. pomoćna građevina ne smije biti viša od osnovne građevine.
- (4) Iznad visina navedenih ovim Člankom mogu se izvoditi pojedini dijelovi građevine kao dimnjaci, vodotornjevi, silosi, sušare, protupožarni zidovi i sl., ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja, te pritom isključujući obuhvat povijesne graditeljske cjeline i kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine, prikazanih na kartografskim prikazima 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

#### **Članak 39.**

- (1) Najmanje 30% površine građevne čestice ugostiteljske građevine mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.
- (2) Najmanje 20% površine građevne čestice ostalih građevina gospodarskih djelatnosti mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.
- (3) Na prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.

#### **Članak 40.**

- (1) Izgradnja ograda zabranjena je na građevnim česticama ugostiteljskih građevina, osim zaštitnih ograda otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina, te kada je to nužno zbog zaštite građevine.
- (2) Izgradnja ograda nije obavezna na građevnim česticama ostalih građevina gospodarskih djelatnosti. Najveća visina ograde je 2,0 m. Iznimno, visina ograde može biti viša kada je to nužno zbog zaštite građevine. Visina ograde mjeri se od kote konačno uređenog terena uz ogradu više čestice.

## **2.2. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - poslovne (K)**

#### **Članak 41.**

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - poslovne (K) su poslovne građevine: uslužne, trgovačke, komunalne, servisne, uredske, upravne, ugostiteljske, manje proizvodne (obrtničke) i sl.
- (2) Na površinama gospodarske namjene - poslovne (K) zabranjena je gradnja:
  - građevina koje su prema posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju svrstane u skupinu "Hoteli" i "Kampovi";
  - stambenih građevina.

#### **Članak 42.**

- (1) Planom su određene slijedeće površine gospodarske namjene - poslovne (K) prikazane na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora":
  - pretežito poslovna K1
  - pretežito trgovačka K2
  - komunalno servisna K3.
- (2) Površine poslovne namjene - pretežito uslužne (K1) namijenjene su izgradnji uslužnih, uredskih, upravnih, ugostiteljskih, manjih proizvodnih (obrtničkih) i sl. poslovnih građevina, te pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti.
- (3) Površine poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2) namijenjene su izgradnji trgovačkih i sl. poslovnih građevina, te pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti.
- (4) Površine poslovne namjene - komunalno servisne (K3) namijenjene su izgradnji komunalnih, servisnih i sl. poslovnih građevina, te pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti.

#### Članak 43.

- (1) Prateći sadržaji mogu biti garaže, natkrita parkirališta, kotlovnice, društveni, sportski, rekreacijski, trgovački, ugostiteljski, uredski, upravni, skladišni i sl. sadržaji, a ne smiju biti ugostiteljsko-turistički sadržaji smještajnog tipa (sobe, apartmani i sl.) i sadržaji stanovanje.
- (2) Prateći sadržaji ne smiju svojim načinom korištenja ometati osnovnu funkciju.
- (3) Prateći sadržaji mogu iznositi maksimalno 40% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici. Iznimno, postojeće i zamjenske poslovne građevine mogu zadržati, ali ne i povećavati, postojeći postotak pratećih sadržaja.
- (4) Prateći sadržaji mogu biti:
  - u osnovnoj građevini,
  - u pomoćnoj građevini.
- (5) Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, bazen i sl.) mogu biti na terenu ili na krovu (osnovne građevine i/ili pomoćnih građevina), te njihova površina ne ulazi u izračun postotka iz Stavka 3 ovog Članka. Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i građevina na istoj građevnoj čestici, te 6,0 m od regulacijske linije i građevina na susjednim građevnim česticama; osim kada se grade na krovovima postojećih, zamjenskih ili interpoliranih građevina.

#### Članak 44.

- (1) Uz poslovne građevine mogu se graditi pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (2) Pomoćne građevine sadrže prateće sadržaje.

#### Članak 45.

- (1) Poslovne i pomoćne građevine mogu se graditi samo kao samostojeće građevine.

#### Članak 46.

- (1) Površina građevne čestice utvrđuje se za svaku poslovnu građevinu pojedinačno, shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu uporabu građevine, a prema sljedećim uvjetima:
  - izgradnja poslovnih građevina moguća je na građevnim česticama minimalne površine 500 m<sup>2</sup>.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, minimalna površina građevne čestice u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" je 340 m<sup>2</sup>.
- (3) Iznimno od stavka (1) i (2), mogu se zadržati postojeće građevne čestice iako ne zadovoljavaju uvjete iz prethodnog stavka.

#### Članak 47.

- (1) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je:
  - za ugostiteljske građevine 0,4
  - za ostale poslovne građevine 0,6.
- (2) Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je:
  - za ugostiteljske građevine 1,0
  - za ostale poslovne građevine 1,5.
- (3) Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice.
- (4) Iznimno od Stavka 1 i 2 ovog Članka, ukoliko se radi o zahvatu na postojećoj građevini neophodnom za njeno funkcioniranje kao cjeline, mogu se predvidjeti i veći koeficijenti izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $k_{is}$ ) od propisanih.

#### Članak 48.

- (1) Poslovne građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 6,0 m od susjedne međe i regulacijske linije.
- (2) Pomoćne građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne međe i 6,0 m od regulacijske linije.
- (3) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije i zamjenske građevine.

#### Članak 49.

- (1) Međusobna udaljenost između poslovnih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2$ , gdje su  $H1$  i  $H2$  ukupne visine građevina; ali ako se južno od postojeće školske ili predškolske građevine gradi nova građevina, udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine ( $H$ ) južne građevine.
- (2) Međusobna udaljenost između pomoćnih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje 6,0 m.
- (3) Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m.
- (4) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.

#### Članak 49.a

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti moraju biti udaljene najmanje 12,0 m od građevinskih čestica stambenih i javnih građevinama u zonama stambene i mješovite izgradnje.
- (2) Građevne čestice gospodarskih djelatnosti moraju biti odijeljene od građevnih čestica stambene, javnih i društvenih djelatnosti zelenim pojasom ili prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom i sl.
- (3) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.

#### Članak 50.

- (1) Ugostiteljske građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom ( $h$ ) od 10,0 m; a ostale poslovne građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže ili 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom ( $h$ ) od 12,0 m.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, više mogu biti postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.
- (3) Pomoćne građevina mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže i maksimalnom visinom ( $h$ ) od 10,0 m. Visina pomoćne građevina mora biti usklađena s osnovnom građevinom, tj. pomoćna građevina ne smije biti viša od osnovne građevine.
- (4) Iznad visina navedenih ovim Člankom mogu se izvoditi pojedini dijelovi građevine kao dimnjaci, vodotornjevi, silosi, sušare, protupožarni zidovi i sl., ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja, te pritom isključujući obuhvat povijesne graditeljske cjeline i kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine, prikazanih na kartografskim prikazima 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

#### Članak 51.

- (1) Najmanje 30% površine građevne čestice ugostiteljske građevine mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.
- (2) Najmanje 20% površine građevne čestice ostalih poslovne građevine mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.
- (3) Na prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.

#### Članak 52.

- (1) Izgradnja ograda zabranjena je na građevnim česticama ugostiteljskih građevina, osim zaštitnih ograda otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina, te kada je to nužno zbog zaštite građevine.
- (2) Izgradnja ograda nije obavezna na građevnim česticama ostalih građevina gospodarskih djelatnosti. Najveća visina ograde je 2,0 m. Iznimno, visina ograde može biti viša kada je to nužno zbog zaštite građevine. Visina ograde mjeri se od kote konačno uređenog terena uz ogradu više čestice.

### 2.3. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I)

#### Članak 53.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I) su proizvodne građevine (industrijske, obrtničke, gospodarske i sl.), skladišta i prometne građevine (benzinske pumpe).
- (2) Na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I) zabranjena je gradnja:
  - građevina koje su prema posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju svrstane u skupinu "Hoteli" i "Kampovi";
  - stambenih građevina.

#### Članak 54.

- (1) Planom su određene slijedeće površine gospodarske namjene - proizvodne (I) prikazane na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora":
  - pretežito industrijska I1
  - pretežito zanatska I2.
- (2) Površine proizvodne namjene - pretežito industrijske (I1) namijenjene su izgradnji industrijskih, obrtničkih, gospodarskih i sl. proizvodnih građevina, skladišta i prometnih građevina (benzinske pumpe); te pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti. Navedene zone planirane su kao zone unutar naselja te kao zona izvan naselja za izdvojenju namjenu.
- (3) Uz osnovnu djelatnost na površinama proizvodne namjene – pretežito industrijske (I1) izvan naselja mogu se smjestiti i poslovne, upravne, uredske i trgovačke zgrade, ugostiteljske građevine, komunalne građevine i uređaju, prometne građevine, sportske površine, škole vezano uz gospodarske djelatnosti i ostale djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu. Također, omogućava se izgradnja i smještaj građevina za gospodarenje otpadom za prikupljanje, prihvat, pripremu za ponovnu uporabu, pripremu prije uporabe ili zbrinjavanje, uporabu, recikliranje/obnavljanje, skladištenje (do predaje ovlaštenoj osobi za zbrinjavanje otpada), a prema uvjetima propisanim člankom 64.a ovih Odredbi.
- (4) Površine proizvodne namjene - pretežito zanatske (I2) namijenjene su izgradnji samo obrtničkih (zanatskih) proizvodnih građevina, te pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti.

#### Članak 55.

- (1) Prateći sadržaji mogu biti garaže, natkrita parkirališta, kotlovnice, društveni, sportski, rekreacijski, trgovački, ugostiteljski, komunalno servisni, uredski, upravni, skladišni i sl. sadržaji, a ne smiju biti ugostiteljsko-turistički sadržaji smještajnog tipa (sobe, apartmani i sl.) i sadržaji za stanovanje.
- (2) Prateći sadržaji ne smiju svojim načinom korištenja ometati osnovnu funkciju.
- (3) Prateći sadržaji mogu iznositi maksimalno 45% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici. Iznimno, postojeće i zamjenske građevine gospodarskih djelatnosti mogu zadržati, ali ne i povećavati, postojeći postotak pratećih sadržaja.
- (4) Prateći sadržaji mogu biti:
  - u osnovnoj građevini,
  - u pomoćnoj građevini.
- (5) Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, bazen i sl.) mogu biti na terenu ili na krovu (osnovne građevine i/ili pomoćnih građevina), te njihova površina ne ulazi u izračun postotka iz Stavka 3 ovog Članka. Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i građevina na istoj građevnoj čestici, te 6,0 m od regulacijske linije i građevina na susjednim građevnim česticama; osim kada se grade na krovovima postojećih, zamjenskih ili interpoliranih građevina.

#### Članak 56.

- (1) Uz građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (2) Pomoćne građevine sadrže prateće sadržaje.

#### Članak 57.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti i pomoćne građevine mogu se graditi samo kao samostojeće građevine.

#### Članak 58.

- (1) Površina građevne čestice utvrđuje se za svaku građevinu gospodarskih djelatnosti pojedinačno, shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu uporabu građevine, a prema sljedećim uvjetima:
  - izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti moguća je na građevnim česticama minimalne površine 700 m<sup>2</sup>.
- (2) Iznimno, mogu se zadržati postojeće građevne čestice iako ne zadovoljavaju uvjete iz prethodnog stavka.

#### Članak 59.

- (1) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,7.
- (2) Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je 1,5.
- (3) Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta ne ulazi u izračun koeficijenta

izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice.

- (4) Iznimno od Stavka 1 i 2 ovog Članka, ukoliko se radi o zahvatu na postojećoj građevini neophodnom za njeno funkcioniranje kao cjeline, mogu se predvidjeti i veći koeficijenti izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $k_{is}$ ) od propisanih.

#### **Članak 60.**

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 6,0 m od susjedne međe i regulacijske linije.
- (2) Pomoćne građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne međe i 6,0 m od regulacijske linije.
- (3) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije i zamjenske građevine.

#### **Članak 61.**

- (1) Međusobna udaljenost između građevina gospodarskih djelatnosti i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2$ , gdje su  $H1$  i  $H2$  ukupne visine građevina; ali ako se južno od postojeće školske ili predškolske građevine gradi nova građevina, udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine ( $H$ ) južne građevine.
- (2) Međusobna udaljenost između pomoćnih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje 6,0 m.
- (3) Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m.
- (4) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.

#### **Članak 61.a**

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti moraju biti udaljene najmanje 12,0 m od građevinskih čestica stambenih i javnih građevinama u zonama stambene i mješovite izgradnje.
- (2) Građevne čestice gospodarskih djelatnosti moraju biti odijeljene od građevnih čestica stambene, javnih i društvenih djelatnosti zelenim pojasom ili prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom i sl.
- (3) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.

#### **Članak 62.**

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže ili 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom ( $h$ ) od 12,0 m.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, više mogu biti postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.
- (3) Pomoćne građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže ili 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom ( $h$ ) od 10,0 m. Visina pomoćne građevine mora biti usklađena s osnovnom građevinom, tj. pomoćna građevina ne smije biti viša od osnovne građevine.
- (4) Iznad visina navedenih ovim Člankom mogu se izvoditi pojedini dijelovi građevine kao dimnjaci, vodotornjevi, silosi, sušare, protupožarni zidovi i sl., ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja, te pritom isključujući obuhvat povijesne graditeljske cjeline i kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine, prikazanih na kartografskim prikazima 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

#### **Članak 63.**

- (1) Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.
- (2) Na prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.

#### **Članak 64.**

- (1) Najveća visina ograde je 2,0 m. Iznimno, visina ograde može biti viša kada je to nužno zbog zaštite građevine. Visina ograde mjeri se od kote konačno uređenog terena uz ogradu više čestice.
- (2) Izgradnja ograda nije obavezna.

#### **Članak 64.a**

- (1) Građevine za gospodarenje otpadom za prikupljanje, prihvat, pripremu za ponovnu uporabu, pripremu prije uporabe ili zbrinjavanje, uporabu, recikliranje/obnavljanje, skladištenje (do predaje ovlaštenoj osobi za zbrinjavanje otpada), unutar zone proizvodne namjene – pretežito industrijske

- (1) izvan naselja, smještaju se i grade prema uvjetima iz ovog članka.
- (2) Lokacija zahvata označena je na kartografskom prikazu 2.5. "Odvodnja otpadnih voda",
- (3) Izgradnja i smještaj građevina mora biti u skladu sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom kojom se uređuje održivo gospodarenje otpada. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je istovremeno graditi više građevina koje čine jednu prostornu cjelinu, a građevine se mogu sastojati od više uporabnih cjelina i funkcionalnih jedinica.
- (4) Uz osnovnu djelatnost moguće je smjestiti i poslovne, upravne, uredske i ostale pomoćne prostore gospodarske zone komunalno servisne namjene (pod građevinama se smatraju i vrste građevina gotove konstrukcije: tipski kontejner, kiosk i sl.), komunalne građevine i uređaje, prometne građevine i ostale građevine neophodne za rad zone.
- (5) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,40, površine montažnih građevina gotove konstrukcije, spremnika, infrastrukturnih građevina i sl. ne ubrajaju se u izgrađene površine građevne čestice,
- (6) Najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi dvije etaže – prizemlje + kat (potkrovlje), najveća visina građevine do vijenca iznosi 8,0 m izuzev visine funkcionalno tehnički uvjetovanih dijelova građevine.
- (7) Građevine se smještaju kao samostojeće, minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 10,0 m, minimalna udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 5,0 m. Portirnice, vage i druge građevine i sklopovi koje po svojoj funkciji moraju biti do ulaza mogu se graditi i na manjoj udaljenosti od ruba čestice ali ne manje od 1 m. Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina treba voditi računa o požarnom opterećenju, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.
- (8) Građevine moraju biti odijeljene od građevinskih čestica stambenih i/ili društvenih i javnih građevina unutar građevinskog područja naselja zelenim pojasom, javnom prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom i slično minimalne širine 12,0 m.
- (9) Građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojećih materijala, te primjenu suvremenih tehnologija građenja, a u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom i lokalnom ambijentu. Krovnište može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.
- (10) Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad unutar obuhvata građevnih čestica mora biti osiguran osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
- (11) Kod gradnje građevina i uređenja zaštitnih zelenih površina i prometnih površina treba sve izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i javnih površina. Sav neizgrađeni prostor građevne čestice zadržati ili urediti kao prirodni teren, po mogućnosti uređen sadnjom trave, ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređen kao prirodni teren. Interne prometnice, manipulativne površine i parkirališta urediti sa završnim asfaltnim slojem. Zona mora biti ograđena na način da se spriječi neovlašteno ulaženje ogradom maksimalne visine 2,0 m s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m.
- (12) Građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m, a ulaz i izlaz na građevnu česticu mora zadovoljiti tražene uvjete transportnih sredstava. Prometne površine (interne prometnice i manipulativne površine) potrebno je urediti tako da zadovolje tehnološke potrebe i potrebe zaštite od požara u skladu s važećim Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Unutar građevne čestice potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za djelatnike i korisnike zone prema uvjetima propisanim člankom 148. ovih Odredbi.
- (13) Građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu sukladno važećim propisima, odredbama ovog plana te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
- (14) Na građevnoj čestici potrebno je osigurati protupožarnu hidrantsku mrežu sukladno važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (15) Odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tretirati tako da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent. Do izgradnje sustava javne odvodnje obvezna je izgradnja nepropusnih sabirnih ili septičkih jama, odnosno individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Krovnu odvodnju potrebno je prikupiti i odvesti do upojnih bunara u zelene površine. Odvodnju vode sa parkirališta i manipulativnih površina koja mogu biti onečišćena naftnim derivatima i uljima potrebno je prije ispuštanja prikupiti i pročititi preko taložnika i separatora ulja.
- (16) Tijekom izgradnje i korištenja površina potrebno je primjenjivati i osigurati sve mjere zaštite prirode i okoliša sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima iz područja održivog gospodarenja otpadom, gradnje, zaštite okoliša i njegovih sastavnica, zaštite prirode, zaštite od požara i zaštite na radu.
- (17) Mora biti onemogućeno istjecanje oborinskih voda koja je došla u doticaj s otpadom, na tlo, u vode i



podzemne vode; mora se onemogućiti raznošenje otpada u okoliš, njegovo razlijevanje i/ili ispuštanje u okoliš. Zaštita podzemnih i površinskih voda osigurava se vodonepropusnom podlogom, nagibima i barijerama za sprječavanje nekontroliranog površinskog otjecanja na dijelu lokacije na kojem se manipulira s otpadom ili se otpad koristi.

## **2.4. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T)**

### **2.4.1. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene – ugostiteljsko – turističke (T) unutar naselja**

#### **Članak 65.**

- (1) Planom su određene slijedeće postojeće i planirane površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (T) prikazane na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora":
  - hotel T1
  - mlinica T4
  - hostel T5
- (2) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene zabranjena je gradnja stambenih građevina.

### **Uvjeti gradnje na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1) i hostel (T5)**

#### **Članak 66.**

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1) i hostel (T5) određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju građevine.
- (2) Ugostiteljske građevine mogu sadržavati prateće sadržaje u osnovnoj građevini i/ili u pomoćnim građevinama. Prateći sadržaji upotpunjuju i služe ugostiteljskoj djelatnosti, te svojim načinom korištenja ne smiju ometati osnovnu funkciju.
- (3) Prateći sadržaji mogu iznositi maksimalno 30% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici. Iznimno, postojeće i zamjenske ugostiteljske građevine mogu zadržati, ali ne i povećavati, postojeći postotak pratećih sadržaja.
- (4) Prateći sadržaji mogu biti garaže, natkrita parkirališta, kotlovnice, poslovni (uslužni, trgovački, uredski i sl.), sportski, rekreacijski i sl. sadržaji, a ne smiju biti stambeni sadržaji (stan). Površina sportskih i rekreacijskih sadržaja (bazen, teretana, wellness i sl.) ne ulazi u izračun postotka iz prethodnog Stavka.
- (5) Poslovni sadržaji moraju zadovoljavati iste uvjete kao poslovni sadržaji u stambenim građevinama (Članak 105.).
- (6) Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, bazen i sl.) mogu biti na terenu ili na krovu (osnovne građevine i/ili pomoćnih građevina). Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i građevina na istoj građevnoj čestici, te 6,0 m od regulacijske linije i građevina na susjednim građevnim česticama.

#### **Članak 67.**

**Brisan.**

#### **Članak 68.**

**Brisan.**

#### **Članak 69.**

**Brisan.**

#### **Članak 70.**

- (1) Uz ugostiteljske građevine mogu se graditi pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom moraju

činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.

- (2) Pomoćne građevine sadrže prateće sadržaje.

#### **Članak 71.**

- (1) Ugostiteljske građevine i pomoćne građevine mogu se graditi samo kao samostojeće građevine.

#### **Članak 72.**

- (1) Površina građevne čestice utvrđuje se za svaku ugostiteljsku građevinu pojedinačno, shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu uporabu građevine, a ne može biti manja od 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 73.**

- (1) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4.
- (2) Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je 1,0.
- (3) Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice.

#### **Članak 74.**

- (1) Ugostiteljske građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 6,0 m od susjedne međe i regulacijske linije.
- (2) Pomoćne građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne međe i 6,0 m od regulacijske linije.

#### **Članak 75.**

- (1) Međusobna udaljenost između ugostiteljskih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2$ , gdje su H1 i H2 ukupne visine građevina.
- (2) Međusobna udaljenost između pomoćnih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje 6,0 m.
- (3) Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m.

#### **Članak 76.**

- (1) Ugostiteljske građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 4 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 10,0 m.
- (2) Pomoćne građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 1 nadzemnom etažom i maksimalnom visinom (h) od 5,0 m.
- (3) Iznimno od prethodnog stavka, pomoćna građevina u kojoj su smješteni sportski i rekreacijski sadržaji može se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 10,0 m. Garderobe, sanitarije, uredi i sl. sadržaji mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati međuetaze i galerije.
- (4) Visina pomoćne građevine mora biti usklađena s osnovnom građevinom, tj. pomoćna građevina ne smije biti viša od osnovne građevine.
- (5) Iznad visina navedenih ovim člankom mogu se izvoditi pojedini dijelovi građevine kao dimnjaci, protupožarni zidovi i sl., ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja, te pritom isključujući kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine, prikazanih na kartografskim prikazima 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

#### **Članak 77.**

- (1) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.

#### **Članak 78.**

- (1) Zabranjena je izgradnja ograda, osim zaštitnih ograda otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina, te kada je to nužno zbog zaštite građevine.

### **Uvjeti gradnje na površini ugostiteljsko-turističke namjene - mlinica (T4)**

### Članak 79.

- (1) Građevine gospodarskih djelatnosti na površini ugostiteljsko-turističke namjene - mlinica (T4) je tradicijska mlinica.
- (2) Površina građevne čestice jednaka je površini ugostiteljsko-turističke namjene - mlinica (T4).
- (3) Postojeća mlinica mora zadržati:
  - gabarite (tlocrt i visinu),
  - oblikovanje (nagib krova, vrstu pokrova...),
  - koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ),
  - koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ),
  - postotak zelene površine na građevnoj čestice.
- (4) Zabranjena je izgradnja:
  - novih građevina,
  - ograda.
- (5) Prethodno navedeni uvjeti utvrđeni su u cilju:
  - očuvanja i obnove tradicijskih zgrada: klijeti, mlinova i svih ostalih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - očuvanja povijesnih slika krajolika i prepoznatljivih vidika;
  - očuvanja i njegovanja izvornih i tradicijskih uporaba građevina i sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje i tradicijskog iskorištavanja prirodnih resursa - snaga vode kao pogon tradicijskih mlinova;
  - zadržavanja povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, prošteničkih putova često popraćenih raspelima i pokloncima, poljskih putova i šumskih prosjeka);
  - očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih drvenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
  - očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje, te tradicijskog iskorištavanja snage vode;
  - očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale vodotoka, prirodne šume, bare, rukavci vodotoka, kultivirani krajolik - budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

#### 2.4.2. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti na površinama gospodarske namjene – ugostiteljsko – turističke (T) izvan naselja

##### Uvjeti gradnje na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1)

### Članak 79.a

- (1) Minimalna površina građevne čestice za novu gradnju iznosi 500 m<sup>2</sup>.
- (2) Na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je istovremeno graditi više građevina koje čine jednu prostornu cjelinu. Minimalni uvjeti smještajnih jedinica kao i ostalih propisanih sadržaja unutar zone određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju
- (3) Uz osnovnu djelatnost mogući je smještaj pratećih ugostiteljskih, sportsko rekreacijskih, zabavnih, trgovačkih i ostalih uslužnih sadržaja, uređenje zelenih površina, postava urbane opreme te gradnja prometne i komunalne infrastrukture. Površina svih pratećih sadržaja unutar građevne čestice može iznositi najviše 30%.
- (4) Najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice iznosi 0,40.
- (5) Najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi četiri etaže – prizemlje + 2 kata + potkrovlje, s mogućnošću gradnje podruma odnosno suterena.
- (6) Najveća visina građevine do vijenca iznosi 15,0 m izuzev visine funkcionalno tehnički uvjetovanih dijelova građevine
- (7) Građevine se smještaju kao samostojeće. Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m. Minimalna udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi najmanje 1/2 visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3,0 m. Minimalna međusobna udaljenost građevina na istoj građevnoj čestici iznosi 4,0 m. Minimalna udaljenost od susjednih građevina, osim za dijelove građevina koji zbog svoje funkcije zahtijevaju veću visinu jednaka je visini više građevine, odnosno minimalno 6,0 m. Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina treba voditi računa o požarnom opterećenju, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.

- (8) Građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojećih materijala, te primjenu suvremenih tehnologija građenja. Oblikovanje građevina treba biti u skladu s funkcijom, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom i lokalnom ambijentu. Krovnište može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine
- (9) Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad unutar obuhvata građevnih čestica mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
- (10) Kod gradnje građevina i uređenja zaštitnih zelenih površina i prometnih površina treba sve izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i javnih površina. Sav neizgrađeni prostor građevne čestice zadržati ili urediti kao prirodni teren, po mogućnosti uređen sadnjom trave, ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređen kao prirodni teren. Maksimalna visina ograde, gdje je to potrebno, određuje se ovisno o namjeni građevine s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m.
- (11) Građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5, m. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, a određuje se sukladno odredbama članka 148.
- (12) Građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu sukladno važećim propisima, odredbama ovog plana te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela
- (13) Na građevnoj čestici potrebno je osigurati protupožarnu hidrantsku mrežu sukladno važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (14) Odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tretirati tako da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent. Do izgradnje sustava javne odvodnje obvezna je izgradnja nepropusnih sabirnih ili septičkih jama, odnosno individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Krovnu odvodnju potrebno je prikupiti i odvesti do upojnih bunara u zelene površine. Odvodnju vode sa parkirališta koja mogu biti onečišćena naftnim derivatima i uljima potrebno je prije ispuštanja prikupiti i pročititi preko taložnika i separatora ulja.
- (15) Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za smještaj kontejnera i spremnika za odvojeno sakupljanje miješanog komunalnog otpada i biorazgradivog komunalnog otpada u skladu sa važećom Odlukom o komunalnom redu Grada Ogulina.
- (16) Iznimno od uvjeta propisanih ovim člankom, za postojeće građevine unutar predmetne zone omogućava se zadržavanje postojeće građevne čestice i rekonstrukcija građevine unutar postojećih gabarita.

### **Uvjeti gradnje na površini ugostiteljsko-turističke namjene – ruralni/eko turizam (T6)**

#### **Članak 79.b**

- (1) Zona gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - ruralni / eko turizam (T6) namijenjena je specifičnoj vrsti turizma s ciljem očuvanja lokalnog identiteta tradicije i običaja, zaštiti okoliša.
- (2) Površina građevne čestice jednaka je površini zone ugostiteljsko – turističke namjene – ruralni/eko turizam (T6) prikazane na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“.
- (3) Dozvoljena je gradnja osnovnih ugostiteljsko – turističkih sadržaja, uz koje je moguća je gradnja građevina pomoćnih i pratećih sadržaja te uređenje sportsko rekreacijskih površina, zelenih površina, postava urbane opreme te gradnja prometne i komunalne infrastrukture.
- (4) Na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je istovremeno graditi više građevina koje čine jednu prostornu cjelinu. Minimalni uvjeti smještajnih jedinica kao i ostalih propisanih sadržaja određeni su prema posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju. Građevine je potrebno smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.
- (5) Osnovni ugostiteljsko – turistički sadržaji su manje slobodno stojeće smještajne jedinice apartmanskog tipa (bungalova) kapaciteta 6-8 ležajeva, katnosti P+1, ukupne bruto površine 120 m<sup>2</sup>.
- (6) Pod pomoćnim i pratećim sadržajima podrazumijevaju se ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi, izrada i prodaja tradicionalnih proizvoda i zdrave hrane, izrada i prodaja suvenira, kreativne radionice, atelje i sl., a pod sportsko rekreacijskim površinama bazen, sadržaji za djecu, sadržaji za pustolovni (avanturistički) turizam, adrenalinske sportove, lov i ribolov i sl. Površina svih pratećih i pomoćnih sadržaja unutar građevne čestice može iznositi najviše 30%. Najveći broj etaža pomoćnih i pratećih građevina iznosi jednu etažu (prizemlje).
- (7) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,40.
- (8) Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m. Minimalna udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 3,0

- m. Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina treba voditi računa o požarnom opterećenju, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.
- (9) Elemente oblikovanja planirati na način da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi. Krovnište može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.
- (10) Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad unutar obuhvata građevnih čestica mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
- (11) Kod gradnje građevina i uređenja zelenih površina i prometnih površina treba sve izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i javnih površina. Sav neizgrađeni prostor građevne čestice zadržati ili urediti kao prirodni teren, po mogućnosti uređen sadnjom trave, ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo. Za potrebna parterna uređenja koristiti isključivo prirodne materijale.
- Maksimalna visina ograde, gdje je to potrebno, određuje se ovisno o namjeni građevine s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m.
- (12) Građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5, m. potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, a određuje se sukladno odredbama članka 148.
- (13) Građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu sukladno važećim propisima, odredbama ovog plana te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
- (14) Na građevnoj čestiti potrebno je osigurati protupožarnu hidrantsku mrežu sukladno važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (15) Odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tretirati tako da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent. Do izgradnje sustava javne odvodnje obvezna je izgradnja nepropusnih sabirnih ili septičkih jama, odnosno individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Krovnu odvodnju potrebno je prikupiti i odvesti do upojnih bunara u zelene površine. Odvodnju vode sa parkirališta koja mogu biti onečišćena naftnim derivatima i uljima potrebno je prije ispuštanja prikupiti i pročititi preko taložnika i separatora ulja.
- (16) Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za smještaj kontejnera i spremnika za odvojeno sakupljanje miješanog komunalnog otpada i biorazgradivog komunalnog otpada u skladu sa važećom Odlukom o komunalnom redu Grada Ogulina.
- (17) U slučaju da se unutar zone nalazi dio prostora koji je ugrožen nailaskom velikih voda i izlivanjem rijeke van korita (zona plavljenja utvrđena je na temelju podataka o koti stogodišnjih visokih voda) potrebno je urediti u skladu sa sljedećim mjerama zaštite:
- gradnja sadržaja koji ne podnose plavljenje iznad kote stogodišnjih visokih voda,
  - nasipavanje terena namijenjenog gradnji sadržaja koji ne podnose plavljenje najmanje do kote stogodišnjih visokih voda i gradnja planiranih građevina iznad te kote,
  - smještaj sadržaja koji podnose povremeno plavljenje na dijelu terena ispod kote stogodišnjih visokih voda,
  - uređenje obale s ciljem sprečavanja erozije i urušavanja obale.

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 80.**

- (1) Građevine društvenih djelatnosti su građevine za upravu i pravosuđe, odgoj i obrazovanje, zdravstvo i socijalnu skrb, kulturne i društvene organizacije, javne i prateće sadržaje (banke, pošte i sl.), sport i rekreaciju, te vjerske sadržaje.

#### **Članak 81.**

- (1) Građevine društvenih djelatnosti treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".

#### **Članak 82.**

- (1) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi samo na površinama javne i društvene namjene

- (D), na površinama mješovite namjene (M) i na površinama stambene namjene (S), u skladu s odredbama ovog Plana.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, građevine društvenih djelatnosti na površinama javne i društvene namjene u obuhvatu DPU 1 mogu se graditi u skladu s odredbama "Detaljnog plana uređenja školsko športskih sadržaja uz prvu osnovnu školu" ("Glasnik Karlovačke županije" 44/05, 08/12).
  - (3) Iznimno od prethodnog Stavka, na dijelu k.č. 4519/1 k.o. Ogulin, unutar obuhvata DPU 1, na površini javne i društvene namjene (D) gradnja građevina i uređenje prostora provodi se neposrednom provedbom, sukladno odredbama ovog plana.
  - (4) Osim površina javne i društvene namjene (D) na kojima je dozvoljena gradnja građevina iz Članka 80., Planom su određene i slijedeće površine javne i društvene namjene prikazane na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora":
    - socijalna D2
    - zdravstvena D3
    - školska D4
    - predškolska D5
    - kulturna D6
    - vjerska D7
  - (5) Na površinama iz prethodnog Stavka (alineje 1 - 6) mogu se graditi i druge građevine društvenih djelatnosti od propisanih.
  - (6) Neposrednom provedbom ovog Plana moguće je na površinama mješovite (M) i stambene (S) namjene moguće je utvrđivanje površina javne i društvene namjene kao zasebnih građevnih čestica na način da jedna građevna čestica ili više građevnih čestica koje međusobno graniče budu površine do 10.000 m<sup>2</sup>.
  - (7) Postojeće građevine drugih namjena na površinama iz Stavka 1 ovog Članka mogu se prenamijeniti u građevine društvenih djelatnosti, u skladu s odredbama ovog Plana.
  - (8) Na površini javne i društvene namjene (D) na k.č. 3781 k.o. Ogulin moguć je smještaj natkrivene i otvorene građevine kao multifunkcionalni prostor za održavanje raznih sportskih, javnih i društvenih te turističkih manifestacija, sajмова i drugih javnih događanja. Detaljni uvjeti provede zahvata definirani su Člankom 96.a ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 83.

- (1) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi kao samostojeće građevine, a samo u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i na građevnim česticama postojećih, zamjenskih i interpoliranih građevina mogu se graditi i kao dvojne građevine i građevine u nizu.
- (2) Za izgradnju građevina društvenih djelatnosti koriste se slijedeći minimalni normativi:
  - za primarnu zdravstvenu zaštitu 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
  - za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija 0,20 m<sup>2</sup> po stanovniku
  - za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.) 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
  - za odgoj i obrazovanje prema posebnim propisima.
- (3) Na građevnim česticama javne i društvene namjene može se graditi jedna ili više građevina u svrhu osnovne djelatnosti sukladno potrebi namjene, te jedna ili više pratećih i/ili pomoćnih građevina.

#### Članak 84.

- (1) Građevine društvenih djelatnosti mogu sadržavati prateće sadržaje u osnovnoj građevini i/ili u pomoćnim građevinama. Prateći sadržaji upotpunjuju i služe društvenoj djelatnosti, te svojim načinom korištenja ne smiju ometati društvenu djelatnost kao osnovnu funkciju.
- (2) Prateći sadržaji mogu iznositi maksimalno 30% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici. Iznimno, postojeće i zamjenske građevine društvenih djelatnosti mogu zadržati, ali ne i povećavati, postojeći postotak pratećih sadržaja.
- (3) Prateći sadržaji mogu biti garaže, natkrpita parkirališta, kotlovnice, sportski, rekreacijski, poslovni, stambeni i sl. sadržaji. Površina sportskih i rekreacijskih sadržaja ne ulazi u izračun postotka iz prethodnog Stavka.
- (4) Poslovni sadržaji moraju zadovoljavati iste uvjete kao poslovni sadržaji u stambenim građevinama (Članak 105.), ali ne mogu biti ugostiteljsko-turistički sadržaji smještajnog tipa (sobe, apartmani i sl.).
- (5) Građevine društvenih djelatnosti mogu sadržavati stambene sadržaje samo u osnovnoj građevini.
- (6) Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, bazen i sl.) mogu biti na terenu ili na krovu (osnovne građevine i/ili pomoćnih građevina). Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i građevina na istoj građevnoj čestici, te 6,0 m od regulacijske linije i građevina na susjednim građevnim česticama; osim kada se grade na krovovima postojećih, zamjenskih ili

interpoliranih građevina.

#### Članak 85.

- (1) Uz građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (2) Pomoćne građevine sadrže prateće sadržaje.
- (3) Pomoćne građevine mogu se graditi kao samostojeće građevine, a samo u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" mogu se graditi i kao dvojne građevine i građevine u nizu.
- (4) Pomoćne građevine se mogu graditi kao građevine u nizu, samo ako je i osnovna građevina građena kao građevina u nizu.
- (5) Iznimno od Stavka 3 i 4 ovog Članka, kotlovnice se ne smiju graditi kao dvojne građevine ili građevine u nizu, tj. ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe.

#### Članak 86.

- (1) Površina građevne čestice utvrđuje se za svaku građevinu društvenih djelatnosti pojedinačno, shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu uporabu građevine.
- (2) Građevna čestica građevine društvenih djelatnosti ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacijskog pojasa potrebnog za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku, prema važećem "Zakonu o vodama".
- (3) Građevne čestice građevina društvenih djelatnosti u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" moraju biti odijeljene od građevnih čestica građevina gospodarskih djelatnosti: zaštitnom zelenom površinom minimalne širine 5,0 m, javnom prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom ili sl.
- (4) Građevna čestica mora imati direktan kolni pristup na ulicu.
- (5) Parkirališni prostor treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini sukladno Članku 148. Stavku 5 ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 87.

- (1) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je:
  - za samostojeće građevine 0,6
  - za dvojne građevine i građevine u nizu 0,8.
- (2) Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je:
  - za samostojeće građevine 1,8
  - za dvojne građevine i građevine u nizu 2,4.
- (3) Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta i natkrivenih i otvorenih multifunkcionalnih prostora ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice.
- (4) Iznimno od Stavka 1 i 2 ovog Članka, maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) školske ili predškolske ustanove je 0,3, a maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) je 0,9. Površina rekreacijskih i sportskih građevina za potrebe djece i učenika ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice školske ili predškolske ustanove.
- (5) Odredbe ovog Članka za maksimalni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) ne odnose se na građevne čestice postojećih, zamjenskih i interpoliranih građevina.

#### Članak 88.

- (1) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice (susjedne međe) i od regulacijske linije mjeri se od najistaknutije točke pročelja građevine i mora omogućiti postizanje propisane međusobne udaljenosti između građevina.
- (2) Međusobna udaljenost između građevina mjeri se od njihovih najistaknutijih točaka pročelja.

#### Članak 89.

- (1) Građevine društvenih djelatnosti koje se grade kao samostojeće građevine u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 6,0 m od susjedne međe i regulacijske linije; a u ostalim zonama na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i 5,0 m od regulacijske linije.
- (2) Pomoćne građevine koje se grade kao samostojeće građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i 5,0 m od regulacijske linije.
- (3) Građevine društvenih djelatnosti i pomoćne građevine koje se grade kao dvojne građevine ili

građevine u nizu ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od susjedne međe uz koju nisu prislonjene i 5,0 m od regulacijske linije.

- (4) Ako građevna čestica graniči s vodenom površinom ili vodenim dobrom, udaljenost građevine i ograde od regulacijske linije ne može biti manja od 10 m, odnosno prema vodopravnim uvjetima i važećem "Zakonu o vodama".
- (5) Odredbe ovog Članka koje nisu propisane zakonom ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije, zamjenske građevine.

#### **Članak 90.**

- (1) Međusobna udaljenost između građevina društvenih djelatnosti i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2$ , gdje su H1 i H2 ukupne visine građevina; ali ako se južno od postojeće školske ili predškolske građevine gradi nova građevina ili se sjeverno od postojeće građevine gradi školska ili predškolska građevina, udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine (H) južne građevine.
- (2) Međusobna udaljenost između pomoćnih građevina i građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje 6,0 m.
- (3) Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m, ali ako se pomoćna građevina gradi južno od školske ili predškolske građevine udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine (H) južne građevine.
- (4) Odredbe ovog Članka ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, zamjenske i interpolirane građevine.

#### **Članak 91.**

- (1) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 12,0 m, a iznimno više mogu biti postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, građevine društvenih djelatnosti na površinama javne i društvene namjene - socijalna (D2) mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 4 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 15,0 m.
- (3) Pomoćne građevine mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 1 nadzemnom etažom i maksimalnom visinom (h) od 5,0 m.
- (4) Iznimno do prethodnog Stavka, pomoćne građevine u kojima su smješteni sportski i rekreacijski sadržaji (npr. školska sportska dvorana) mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 10,0 m. Garderobe, sanitarije, uredi i sl. sadržaji mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati međuetaje i galerije.
- (5) Visina pomoćne građevine mora biti usklađena s osnovnom građevinom, tj. pomoćna građevina ne smije biti viša od osnovne građevine.
- (6) Iznad visina navedenih ovim Člankom mogu se izvoditi pojedini dijelovi građevine kao dimnjaci, zvonici, protupožarni zidovi i sl., ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja, te pritom isključujući obuhvat povijesne graditeljske cjeline i kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine, prikazanih na kartografskim prikazima 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

#### **Članak 92.**

- (1) Postojeća ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi mogu se, osim u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja", preurediti u kosa krovišta izvedbom potkrovlja, a skladu s ostalim odredbama ovog Plana (koeficijent izgrađenosti -  $k_{ig}$ , koeficijent iskorištenosti -  $k_{is}$ , visina građevine - h, ukupna visina građevine - H i drugi).
- (2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.

#### **Članak 93.**

- (1) Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.

#### **Članak 94.**

- (1) Zabranjena je izgradnja ograda, osim za školske ili predškolske građevine i kad je to nužno zbog zaštite građevine. Ograda se tada podiže unutar vlastite građevne čestice, s vanjskim rubom najdalje



na rubu građevne čestice ili regulacijske linije.

- (2) Ulična ograda se podiže iza regulacijske linije prema prometnoj površini. Kolna i pješačka ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjoj strani (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju promet na površini javne namjene. Podnožje ulične ograda može biti izvedeno kao puno (beton, kamen, opeka i sl.) do visine 0,5 m; a iznad toga mora biti izvedeno prozračno (drvo, žica, zeleni nasad-živica i sl.).

#### **Članak 95.**

- (1) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- (2) Najveća visina potpornog zida je 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimalno 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti odnosno potporni zid moguće je izvesti na i drugačiji način, ukoliko to zahtijeva tehničko rješenje građevine.

#### **Članak 96.**

- (1) Zabranjeno je postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

#### **Članak 96.a**

- (1) Utvrđuju se uvjeti za gradnju i uređenje površina u zoni javne i društvene namjene (D) na k.č. 3781 k.o. Ogulin:
  - površina zone javne i društvene namjene (D) na k.č. 3781 k.o. Ogulin određena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora u mjerilu 1:5000
  - na površini javne i društvene namjene (D) na k.č. 3781 k.o. Ogulin, uz postojeću građevinu Sokolskog doma Ogulin te po potrebi pomoćnih i pratećih građevina koje upotpunjuju osnovnu namjenu, planira se gradnja natkrivene i otvorene multifunkcionalne građevine
  - natkrivena i otvorena građevina je multifunkcionalni prostor za održavanje raznih sportskih, javnih i društvenih te turističkih manifestacija, sajmova i drugih javnih događanja
  - za održavanje i rekonstrukciju postojeće građevine Sokolskog doma Ogulin, po potrebi gradnju pomoćnih i pratećih građevina, osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta i priključka na prometnu, elektroničku komunikacijsku, energetska i komunalnu infrastrukturnu mrežu primjenjuju se pojedini Članci ovih odredbi
  - površina otvorene i natkrivene multifunkcionalne građevine ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti i koeficijenta iskorištenosti građevne čestice
  - oblik i veličina te visina otvorene i natkrivene multifunkcionalne građevine se ne određuje, ali moraju biti takvi da poštuju postojeću strukturu u arhitektonskom i urbanističkom smislu. Građevina se gabaritom i visinom mora uklopiti u oblik i veličinu postojećih građevina
  - udaljenost otvorene i natkrivene multifunkcionalne građevine od regulacijske linije i granice građevne čestice, te ostalih građevina na vlastitoj ili susjednim građevnim česticama se ne određuje, ali s ciljem stvaranja kvalitetnog prostora u funkciji različitih događanja, mora uvažiti kvalitetan odnos prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i kvalitetnom organizacijom vanjskih površina
  - natkrivenu i otvorenu građevinu treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojanih materijala, te primjenu suvremenih tehnologija građenja uz istovremeno očuvanje izvorne vrijednosti kulturno – povijesnog okruženja poštujući gradnju datog područja
  - u postupku utvrđivanja posebnih uvjeta za gradnju natkrivene i otvorene građevine potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela zatražiti izradu konzervatorskog elaborata radi provedbe detaljne analize povijesnih i arhitektonsko – urbanističkih uvjeta te mogućnosti gradnje i oblikovanja natkrivenog multifunkcionalnog prostora
  - uz natkrivenu i otvorenu građevinu moguće je postaviti manji broj tribina, čiji smještaj, detalji, proporcije i materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom. Tribine ne ulaze u izračun koeficijenta izgrađenosti
  - tijekom gradnje i korištenja natkrivene i otvorene građevine potrebno je primjenjivati i osigurati sve mjere zaštite prirode i okoliša, sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima iz područja gradnje, zaštite okoliša i njegovih sastavnica, zaštite prirode, zaštite od požara i zaštite na radu

- projektiranje natkrivene i otvorene građevine s aspekta zaštite od požara treba provoditi u skladu s važećom zakonskom i podzakonskom regulativom iz područja zaštite od požara, pravilima struke i tehničke prakse iz područja zaštite od požara, prijedlozima tehničkih i organizacijskih mjera iz važeće Procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Grada Ogulina, važećim Planom zaštite od požara Grada Ogulina
- sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i kulturnih dobara u katastrofama i većim nesrećama treba provoditi u skladu s važećom zakonskom i podzakonskom regulativom, važećom Procjenom rizika od velikih nesreća i Planom djelovanja civilne zaštite
- potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija ljudi mogla neometano i učinkovito provoditi.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Članak 97.

- (1) Stambene građevine su: obiteljske kuće i višestambene građevine.
- (2) Stambene građevine se mogu graditi samo na površinama stambene namjene (S) i mješovite namjene (M).

##### Članak 98.

- (1) Višestambene građevine treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".

##### Članak 99.

- (1) Obiteljska kuća je građevina za stanovanje s maksimalno 2 stana.
- (2) Obiteljske kuće mogu se graditi kao samostojeće građevine, dvojne građevine i građevine u nizu. Niz može imati minimalno 3, a maksimalno 10 obiteljskih kuća.

##### Članak 100.

**Brisan.**

##### Članak 101.

- (1) Višestambena građevina je građevina za stanovanje s minimalno 3 stana.
- (2) Višestambene građevine mogu se graditi kao samostojeće građevine, a samo u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" mogu se graditi i kao dvojne građevine i građevine u nizu.

##### Članak 102.

- (1) Uz stambenu građevinu mogu se graditi pomoćne građevine: garaža, drvarnica, natkriveno parkiralište, spremište, kotlovnica, vrtna sjenica i sl.
- (2) Pomoćne građevine s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (3) Pomoćne građevine se mogu graditi kao samostojeće građevine i dvojne građevine.
- (4) Pomoćne građevine se mogu graditi kao građevine u nizu, samo ako je i osnovna građevina građena kao građevina u nizu. Niz može imati minimalno 3, a maksimalno 10 pomoćnih građevina.
- (5) Iznimno od Stavka 3 i 4 ovog Članka, kotlovnice se ne smiju graditi kao dvojne građevine ili građevine u nizu, tj. ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe.

##### Članak 103.

- (1) Gospodarske građevine su:
  - s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kunićnjaci, ljetne kuhinje, pušnice, sušare, nadstrešnice za stoku, obori za stoku, gnojišta i sl.
  - bez izvora onečišćenja: šupe, kolnice, sjenici, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, i sl.
- (2) Na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" određene su zone I – III unutar kojih se dozvoljava se gradnja građevina s potencijalnim izvorom zagađenja za jednu vrstu uzgoja stoke i peradi, pod uvjetom da je građevna čestica udaljena najmanje 200 m od središnjih i javnih sadržaja i od područja središta naselja i kada to nije u suprotnosti s Odlukom o komunalnom redu na području Grada Ogulina i drugim propisima.
- (3) Unutar zone I, a izvan obuhvata povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu

- 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja", dozvoljava se izgradnja građevina s potencijalnim izvorom zagađenja za do 15 komada peradi.
- (4) Unutar zone II, a izvan obuhvata povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja", dozvoljava se izgradnja građevina s potencijalnim izvorom zagađenja za jednu od navedenih vrsta uzgoja za sljedeći broj komada stoke i peradi:
- odraslih goveda do 5 komada
  - tovnih teladi i junadi do 5 komada
  - konja do 3 komada
  - odraslih svinja, krmača do 3 komada
  - peradi do 100 komada
  - sitnih glodavaca do 38 komada
- (5) Unutar zone III dozvoljava se izgradnja građevina s potencijalnim izvorom zagađenja za jednu od navedenih vrsta uzgoja za sljedeći broj komada stoke i peradi:
- odraslih goveda do 10 komada
  - tovnih teladi i junadi do 10 komada
  - konja do 5 komada
  - odraslih svinja, krmača do 5 komada
  - peradi do 200 komada
  - sitnih glodavaca do 75 komada
- (6) Gradnja gospodarskih građevina bez izvora zagađenja dozvoljena je uz obiteljske kuće koje nisu u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja", a zabranjena je uz višestambene građevine.

#### Članak 104.

- (1) Obiteljske kuće i višestambene građevine na površinama stambene namjene (S) mogu sadržavati poslovne, društvene, sportske i rekreacijske sadržaje, koji zajedno ne smiju zauzimati više od 30% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici.
- (2) Sve stambene građevine na površinama mješovite namjene (M) mogu sadržavati poslovne, društvene, sportske i rekreacijske sadržaje, koji zajedno ne smiju zauzimati više od 50% neto korisne površine svih građevina na građevnoj čestici.
- (3) Zatvoreni sportski i rekreacijski sadržaji, poslovni i društveni sadržaji u višestambenoj građevini moraju biti u osnovnoj građevini.
- (4) Zatvoreni sportski i rekreacijski sadržaji, poslovni i društveni sadržaji u obiteljskoj kući mogu biti:
- u osnovnoj građevini,
  - u građevini izdvojenog volumena, koja se gradi prema istim uvjetima kao pomoćna građevina.
- (5) Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, bazen i sl.) mogu biti na terenu ili na krovu (osnovne građevine i/ili pomoćnih građevina), te njihova površina ne ulazi u izračun postotka iz Stavaka 1 i 3 ovog Članka. Otvoreni sportski i rekreacijski sadržaji bez gledališta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe i građevina na istoj građevnoj čestici, te 6,0 m od regulacijske linije i građevina na susjednim građevnim česticama; osim kada se grade na krovovima postojećih, zamjenskih ili interpoliranih građevina.
- (6) Poslovni, društveni, sportski i rekreacijski sadržaji u stambenoj građevini ne smiju svojom namjenom, oblikovanjem ili načinom korištenja ometati stanovanje kao osnovnu funkciju.

#### Članak 105.

- (1) Poslovni sadržaji u stambenoj građevini mogu biti zanatske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti, tj. tihe i čiste djelatnosti: prostori za obavljanje intelektualnih usluga (različite kancelarije, uredi, biro i sl.), trgovački i ugostiteljski sadržaji, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske i slične uslužne radnje i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, bez onečišćenja vode ili tla, sa bukom manjom od 30 dB noću i 40 dB danju u boravišnim stambenim, te društvenim prostorijama.
- (2) Poslovni sadržaji u stambenoj građevini ne mogu biti bučne i potencijalno opasne djelatnosti: mali bučni proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, ugostiteljske građevine s glazbom na otvorenom i slično; odnosno sve one djelatnosti koje svojim radom uzrokuju vanjsku buku čija razina prelazi dopuštene vrijednosti utvrđene važećim "Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave".

#### Članak 106.

- (1) Građevine stambene namjene moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju,

elektroopskrbu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu sukladno važećim propisima, odredbama ovog Plana te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

### Oblik i veličina građevne čestice

#### Članak 107.

- (1) Građevna čestica se ne može osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacijskog pojasa potrebnog za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku, prema važećem "Zakonu o vodama".

#### Članak 108.

- (1) Minimalni uvjeti za gradnju obiteljskih kuća:

način gradnje	minimalna širina građevne čestice	minimalna dubina građevne čestice	minimalna površina građevne čestice	maksimalna površina građevne čestice	maksimalni koeficijent izgrađenost građevne čestice ( $k_{ig}$ )	maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ )
a) za gradnju samostojeće građevine:						
- prizemne	14 m	22 m	400 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	0,30	0,80
- jednokatne	16 m	30 m	550 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	0,30	0,80
b) za gradnju dvojne građevine:						
- prizemne	11 m	25 m	350 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
- jednokatne	14 m	35 m	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0,40	0,80
c) za gradnju građevina u nizu :						
- prizemne	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,50	1,00
- jednokatne	6 m	20 m	150 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,50	1,00

- (2) Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice.
- (3) Iznimno od Stavka 1 ovog Članka, građevne čestice na kojima će se uz stambenu graditi gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje, osim točilišta, moraju imati minimalnu širinu 25 m i minimalnu dubinu 40 m.
- (4) Iznimno od Stavka 1 ovog Članka, minimalna površina građevne čestice u obuhvatu zone "Podvrh-Žegar" prikazane na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" i u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" je:
- za samostojeće građevine 240 m<sup>2</sup>
  - za dvojne građevine 180 m<sup>2</sup>
  - za građevine u nizu 120 m<sup>2</sup>

#### Članak 109.

- (1) Iznimno od prethodnog Članka, postojeća obiteljska kuća izgrađena na građevnoj čestici manje površine i/ili većeg koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) može se rekonstruirati na način da se maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) poveća za 0,2 u odnosu na koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) propisan u prethodnom Članku; ako se pri tome poštuje postojeća matrica naselja (parcelacija).

#### Članak 110.

- (1) U postupku objedinjavanja građevnih čestica objedinjava se i površina za gradnju građevine, ali tako da se poštuje odredbe ovog Plana za udaljenost građevine od ruba građevne čestice, od regulacijske linije i od drugih građevina.
- (2) Dužina pojedinog pročelja na objedinjenoj građevnoj čestici ne smije biti veća od 50,0 m.

#### Članak 111.

- (1) Površina građevne čestice višestambene građevine utvrđuje se shodno potrebama građevine, ali za zone *Nove gradnje* prikazane na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" iznosi minimalno 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica ( $k_{ig}$ ) za izgradnju višestambenih građevina je:
- za samostojeće građevine u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" 0,40
  - za samostojeće građevine u ostalim zonama 0,60
  - za dvojne građevine 0,60
  - za građevine u nizu 0,80
- (3) Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica ( $k_{is}$ ) za izgradnju višestambenih građevina je

1,6.

- (4) Iznimno od Stavka 2 i 3 ovog Članka, ukoliko se radi o zahvatu na postojećoj građevini neophodnom za njeno funkcioniranje kao cjeline, mogu se predvidjeti i veći koeficijenti izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i iskorištenosti ( $k_{is}$ ) od propisanih.

### Udaljenost građevina od ruba građevne čestice (susjedne međe)

#### Članak 112.

- (1) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice mjeri se od najistaknutije točke pročelja građevine.
- (2) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice (susjedne međe) mora omogućiti postizanje propisane udaljenosti između građevina.

#### Članak 113.

- (1) Obiteljske kuće, pomoćne i gospodarske građevine koji se grade kao samostojeće građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m; ali se na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim kad je susjedna građevna čestica na površini javne namjene. Ova iznimka se ne može primjenjivati u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja".
- (3) Otvorima u smislu Stavaka 1. i 2. ovoga Članka ne smatraju se fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm (građevinski otvor), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalne veličine Ø 15 cm ili 15 x 15 cm (građevinski otvor) kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koje nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

#### Članak 114.

- (1) Višestambene građevine koje se grade kao samostojeće građevine u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 5,0 m od susjedne međe; a u ostalim zonama vrijede odredbe iz prethodnog Članka.

#### Članak 115.

- (1) Stambene i pomoćne građevine koje se grade kao dvojne građevine ili građevine u nizu ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe uz koju nisu prislonjene, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m; ali se na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim kad je susjedna građevna čestica na površini javne namjene. Ova iznimka se ne može primjenjivati u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja".
- (3) Otvorima u smislu Stavaka 1. i 2. ovoga Članka ne smatraju se fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm (građevinski otvor), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalne veličine Ø 15 cm ili 15 x 15 cm (građevinski otvor) kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koje nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

#### Članak 116.

- (1) Udaljenost gospodarskih građevina s izvorima zagađenja, mora iznositi najmanje 3 m od susjedne međe.
- (2) Trodijelnu septičku jamu ili sabirnu jamu bez mogućih ispuštanja u okoliš treba locirati prema ulici na minimalnoj udaljenosti 3,0 m od susjedne međe.
- (3) Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama te gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno i slama ili su izgrađeni od drveta mora iznositi najmanje 5,0 m od susjednih građevina.

### Udaljenost građevina od regulacijske linije

#### Članak 117.

- (1) Udaljenost građevine od regulacijske linije mjeri se od najistaknutije točke pročelja građevine.
- (2) Udaljenost građevine od regulacijske linije mora omogućiti postizanje propisane udaljenosti između građevina.

#### Članak 118.

- (1) Minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije je:
  - za stambene građevine 5,0 m
  - za garaže 5,0 m
  - za pomoćne građevine 10,0 m
  - za gospodarske građevine 20,0 m
- (2) Iznimno od prethodnog Stavka, na regulacijskom pravcu može se izgraditi garaža za osobni automobil pod uvjetom da je građevna čestica strma, nagiba većeg od 12 %, i pod uvjetom da je preglednost na tom dijelu takva da korištenje garaže ne ugrožava promet i ambijentalne vrijednosti.
- (3) Ako građevna čestica graniči s vodenom površinom ili vodnim dobrom, udaljenost građevine i ograde od regulacijske linije ne može biti manja od 10 m, odnosno prema vodopravnim uvjetima i važećem "Zakonu o vodama".
- (4) Odredbe ovog Članka koje nisu propisane zakonom ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije, zamjenske građevine.

#### Članak 119.

- (1) Stambene građevine se, u pravilu, postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u dubini čestice, iza tih građevina.
- (2) Iznimno može se dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice, te tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom Stavku ovog Članka.

#### Međusobna udaljenost između građevina

#### Članak 120.

- (1) Međusobna udaljenost između građevina mjeri se od najistaknutijih točaka pročelja građevine.
- (2) Međusobna udaljenost između građevina na susjednim građevnim česticama mora biti veća od visine (h) više građevine, odnosno ne manja od:
  - 5,0 m za objekte s 1 nadzemnom etažom,
  - 8,0 m za objekte s 2 nadzemne etaže,
  - 10,0 m za objekte s 3 i više nadzemnih etaža.
- (3) Iznimno, međusobna udaljenost između građevina može biti i manja od propisane ovim Člankom:
  - ako se gradi zamjenska građevina (može se zadržati postojeći razmak između građevina) ili interpolacija građevine;
  - ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da:
  - konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje u slučaju elementarnih nepogoda,
  - u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

#### Članak 121.

- (1) Ako se južno od postojeće školske ili predškolske građevine gradi nova građevina, udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine (H) južne građevine.

#### Visina i oblikovanje građevina

#### Članak 122.

- (1) Obiteljske kuće mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 3 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 10,0 m.
- (2) Višestambene građevine mogu se graditi maksimalne visine prizemlje + 4 kata i potkrovlje odnosno maksimalno jednu etažu više (izuzevši prizemne objekte) od okolnih. Visina građevina određuje se pretežitom visinom okolnih građevina.
- (3) Iznimno od prethodnog Stavka, više mogu biti postojeće, zamjenske i interpolirane građevine.
- (4) Pomoćne i gospodarske građevina mogu se graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 5,0 m. Visina pomoćne i gospodarske građevina mora biti usklađena s osnovnom građevinom, tj. pomoćna i gospodarska građevina ne smiju biti više od osnovne građevine.
- (5) Iznad visina navedenih ovim Člankom mogu se izvoditi pojedini dijelovi građevine kao dimnjaci, protupožarni zidovi i sl., ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja i izvan obuhvata povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih

uvjeta korištenja".

#### Članak 123.

- (1) Postojeće potkrovlje stambene građevine, u zonama *Održavanja i manjih zahvata sanacije građevina* i *Sanacije građevina i dijelova naselja* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja", može se prenamijeniti za stambenu, poslovnu ili društvenu namjenu čak i u slučajevima kada ukupna izgrađena površina prelazi maksimalnu građevinsku (bruto) razvijenu površinu građevine, ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima u skladu s ostalim odredbama ovog Plana.
- (2) Postojeća ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi mogu se, osim u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja", preurediti u kosa krovišta izvedbom potkrovlja, a skladu s ostalim odredbama ovog Plana (koeficijent izgrađenosti -  $k_{ig}$ , koeficijent iskorištenosti -  $k_{is}$ , visina građevine -  $h$ , ukupna visina građevine -  $H$  i drugi).
- (3) Rekonstrukcijom dobiveni tavanski prostori iz prethodnog stavka smiju se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

#### Članak 124.

- (1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.
- (2) Građevine koje se grade kao dvojne građevine moraju formirati arhitektonski oblikovnu cjelinu s građevinom na koju se prisanjaju.
- (3) Građevine koje se grade kao građevine u nizu moraju formirati arhitektonski oblikovnu cjelinu s građevinama na koje se prisanjaju.
- (4) Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova, sa svojom krovnom konstrukcijom.
- (5) Postojeće lođe na višestambenim zgradama moguće je zatvoriti, osim u zonama *Nove gradnje* prikazanim na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja", ali isključivo na način da se na pojedinom tipu zgrade primjeni samo jedan oblikovni model zatvaranja lođa ili prema projektu preoblikovanja pročelja cijele građevine.

### Ograde i parterno uređenje

#### Članak 125.

- (1) Ograda se podiže unutar vlastite građevne čestice, s vanjskim rubom najdalje na rubu građevne čestice ili regulacijske linije.
- (2) Ulična ograda se podiže iza regulacijske linije prema prometnoj površini.

#### Članak 126.

- (1) Visina ograde mjeri se od kote konačno uređenog terena uz ogradu više čestice.
- (2) Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, mjereno od kote konačno zaravnatog terena više čestice.
- (3) Najveća visina ulične ograde je 1,5 m, a iznimno može biti viša kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja.
- (4) Ograda može biti izvedena iz punih materijala (beton, kamen, opeka i sl.) i prozračnih materijala (drvo, žica, zeleni nasad-živica i sl.). Podnožje ulične ograde može biti izvedeno kao puno do visine 0,5 m; a iznad toga mora biti izvedeno prozračno.
- (5) Kolna i pješačka ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjoj strani (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.

#### Članak 127.

- (1) Na građevnim česticama višestambenih građevina zabranjena je izgradnja ograda.
- (2) Na građevnim česticama obiteljskih kuća izgradnja ograda nije obavezna.

#### Članak 128.

- (1) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- (2) Najveća visina potpornog zida je 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimalno 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti odnosno potporni zid moguće je izvesti na i drugačiji način, ukoliko to

zahtijeva tehničko rješenje građevine.

#### **Članak 129.**

- (1) Prilazne stube, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m.

#### **Članak 130.**

- (1) Zabranjeno je postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

#### **Članak 131.**

- (1) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.

#### **Članak 132.**

- (1) Parkirališni prostor treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

## **5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE SA PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

#### **Članak 133.**

- (1) Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže, koji su određeni ovim Planom, utvrđuje se idejnim rješenjem, odnosno stručnim podlogama za izdavanje lokacijske odnosno građevinske dozvole, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.
- (2) Planirane trase telekomunikacijske i komunalne mreže vode se u profilu postojećih i planiranih ulica i pješačkih staza.
- (3) Radi racionalnije i ekonomičnije izgradnje, planirana telekomunikacijska i komunalna mreža treba biti izgrađena u sklopu rekonstrukcije i izgradnje prometne mreže.
- (4) Unutar Planom utvrđenih koridora prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže, za sve gradnje i intervencije, potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela.
- (5) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

### **5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

#### **Članak 134.**

- (1) Prometna mreža prikazana je u kartografskom prikazu 2.1. "Prometna i ulična mreža" u mjerilu 1:5.000.
- (2) U obuhvatu Plana predviđeni su sljedeći vidovi prometa:
  - cestovni,
  - željeznički,
  - zračni.

#### **Članak 135.**

- (1) Sve prometne površine trebaju biti izvedene u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti", tj. bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

#### **5.1.1. Cestovni promet**



**Članak 136.**

- (1) U obuhvatu Plana postoje ili su planirane sljedeće cestovne prometnice - ulice:
  - glavne mjesne ulice,
  - sabirne ulice,
  - kolno-pješačke ulice.
- (2) Koridori prometnica iz prethodnog stavka prikazani su na kartografskom prikazu 2.1. Prometna i ulična mreža u mj. 1: 5000. Manja odstupanja od planiranih koridora pojedinih cestovnih pravaca moguća su radi bolje prilagodbe uvjetima na terenu i imovinsko-pravnim odnosima.
- (3) Iznimno, od prethodnog stavka, za prometnice u izgrađenim dijelovima naselja, sa već izgrađenim građevinama i fomiranim građevnim pravcima, koridor prometnice, u skladu sa stanjem na terenu, može odstupati od prikazanog, ali ne može biti širine manje od 4,5 m.
- (4) Nove ulice koje nisu predviđene ovim Planom mogu se graditi na površinama stambene, mješovite, javne i društvene, gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene, te na vrijednom obradivom tlu i ostalim obradivim tlima. Navedene ulice treba izvesti u punom profilu minimalne širine 7,5 m: kolnik širine 6,0 m i pješačka staza širine 1,5 m. Iznimno, mogu se graditi nove slijepe ulice najveće dužine 180 m i najmanje širine 5,0 m, uz obaveznu izvedbu okretišta na kraju ulice.
- (5) Realizacija prometnica u planiranom profilu može se izvoditi u etapama odnosno fazama (po dužini i širini) određenim projektom ceste, uz uvjet da se udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca određuje prema planiranom profilu prometnice.

**Članak 137.**

**Brisan.**

**Članak 138.**

- (1) Glavne mjesne i sabirne ulice dijelom su trase razvrstanih cesta: državne ceste D 42 te županijskih cesta Ž 3175, Ž 3218 i Ž 3219, a koje su razvrstane važećom Odlukom o razvrstavanju javnih cesta.
- (2) Rekonstrukcija i uređenje državne i županijskih cesta provodi se prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (3) Dio državne ceste D42, prikazan na kartografskom prikazu 2.1. Prometna i ulična mreža u mj. 1:5000, planira se za ukidanje i pretvaranje u pješačku zonu.
- (4) Zakonom o cestama određen je zaštitni pojas javnih cesta koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane:
  - za državnu cestu 25 m,
  - za županijsku cestu 15 m,
  - za lokalne cesta 10 m.
- (5) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.
- (6) Kod izgradnje i prilikom formiranja novih građevnih čestica, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske odnosno građevinske dozvole unutar zaštitnog pojasa ishoditi uvjete nadležne pravne osobe koja upravlja cestom.
- (7) Unutar koridora javnih cesta nije dozvoljena gradnja građevina, a moguće je parterno uređenje (urbana oprema, rekreativne otvorene površine i sl.), sadnja zelenila i gradnja infrastrukturne mreže, odnosno prema uvjetima nadležnih uprava za ceste.
- (8) U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz prometne površine različitog ranga prilaz treba ostvariti s prometne površine nižeg ranga (npr. s nerazvrstane ceste, a ne javne ceste).

**Članak 139.**

- (1) Minimalna širina koridora glavne mjesne ulice iznosi 9,0 m, a unutar kojeg je osiguran kolnik minimalne širine 6,0 m i obostrani nogostup minimalne širine 1,5 m.
- (2) Minimalna širina koridora sabirne ulice iznosi 5,5 m, a unutar kojeg je osiguran kolnik minimalne širine 5,5 m. Iznimno, sabirna ulica može se izvesti kao jednosmjerna ulica minimalne širine 3,0 m.
- (3) Minimalna širina koridora kolno - pješačke ulice iznosi 4,0 m. Ukoliko se kolno - pješačka ulice izvodi u profilu manjem od 5,5 m, ista treba biti jednosmjerna.
- (4) Zadani profili ulica iz ovog članka ne smiju se smanjivati, ali se mogu proširiti. Iznimno, zadani profili ulica smiju se korigirati zbog prilagodbe postojećoj izgradnji (osnovne građevine) duž ulice. Odstupanje se ne odnosi na: postojeće pomoćne građevine, nove građevine, zamjenske građevine i dogradnje postojećih građevina.
- (5) Minimalne širine prometnih površina mogu biti i veće radi izvedbe dodatnih elemenata prometnice:

- zaustavnih traka, biciklističkih staza, zelenih pojaseva, formiranja raskrižja, autobusnih stajališta i sl.
- (6) Zeleni pojas iz prethodnog stavka, može se izvesti kao grmored i kao drvored odnosno javno parkiralište. Zeleni pojas širine 3,0 m treba izvesti kao drvored ili kao javno parkiralište s jednim stablom na dva parkirališna mjesta. Parkirališna mjesta trebaju biti uzdužna, minimalnih dimenzija 2,2x5,5 m. Zeleni pojas širine 5,0 m treba izvesti kao drvored ili kao javno parkiralište s jednim stablom na četiri parkirališna mjesta. Parkirališna mjesta mogu biti okomita minimalnih dimenzija 2,3x5,0 m ili uzdužna minimalnih dimenzija 2,2x5,5 m.
  - (7) Ako se u profilu ulice gradi biciklistička staza, treba je izvesti minimalne širine 1,0 m za jednosmjerni promet ili 2,5 m za dvosmjerni promet u profilu razvrstanih cesta odnosno 1,8 m za dvosmjerni promet u profilu nerazvrstanih cesta.

#### **Članak 140.**

- (1) Zadržava se postojeći most te se planira se izgradnja dvaju novih mostova preko rijeke Dobre.

#### **Članak 141.**

**Brisan.**

#### **Članak 142.**

**Brisan.**

#### **Članak 143.**

**Brisan.**

#### **Članak 144.**

- (1) Ovisno o kategoriji prometnice, definiraju se pojedini elementi poprečnog presjeka ceste u skladu s važećim "Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa".
- (2) Pješačka staza treba biti uzdignuta u odnosu na kolnik rubnjakom minimalne visine 10 cm. Iznimno, ako je širina kolnika u profilu kolno-pješačkih ulica manja od 5,5 m, pješačka staza može biti u istoj razini s kolnikom i koristiti se za kolni promet, ali njen rub mora biti vidljivo označen ili odvojen rigolicom.
- (3) Na raskrižjima i drugim mjestima gdje se očekuje prelazak pješaka, biciklista, osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti preko kolnika trebaju se ugraditi spuštene rubnjaci i ostali elementi propisani važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".
- (4) Biciklističke staze treba graditi između zelenog pojasa i pješačke staze, a ako se gradi uz kolnik treba dodati zaštitni pojas minimalne širine 75 cm. Biciklistička staza mora biti denivelirana u odnosu na pješačku stazu minimalno 3 cm. Uzdužni nagib biciklističke staze ne može biti veći od 8%.
- (5) Zeleni pojas treba biti uzdignut u odnosu na kolnik rubnjakom minimalne visine 10 cm, ali javno parkiralište u profilu ulice treba biti u istoj razini s kolnikom.
- (6) Javno parkiralište moguće je formirati u profilu svih ulica, osim državnih cesta, ovisno o lokalnim uvjetima: horizontalnoj i vertikalnoj preglednosti, pješačkim prolazima, pristupu interventnih vozila i sl. Brzinu kretanja vozila u ulicama s javnim parkiralištem u profilu ulice ograničiti na 30km/h.
- (7) Vertikalne elemente javne rasvjete treba smjestiti u zelenom pojasu, minimalno 75 cm od ruba kolnika. Ako ulica nema zeleni pojas, treba ih smjestiti na rub pješačke staze prema regulacijskoj liniji, kako ne bi ometali kolni promet ili smanjivali širinu pješačke staze.
- (8) Na završetku svih slijepih ulica obavezno je izgraditi okretište za interventna vozila i vozila za odvoz smeća.
- (9) Sve ulice moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.
- (10) Ne dozvoljava se gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.
- (11) Sva međusobna križanja glavnih mjesnih ulica moraju biti izvedena u skladu sa standardom U.C.4.050 za projektiranje i građenje površinskih čvorova, tj. trebaju imati treću traku za skretanje u lijevo.

#### **Članak 145.**

**Brisan.**

**Članak 146.**

- (1) Na površini IS4 izgrađena je benzinska crpka koju je moguće rekonstruirati za potrebe modernizacije i povećanja kapaciteta.
- (2) Moguća je gradnja benzinskih crpki koje nisu predviđene ovim Planom na površinama stambene (S), mješovite (M), poslovne (K) i proizvodne (I) namjene u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za promet.
- (3) U sklopu cestovnih koridora, unutar naselja i izvan naselja na poljoprivrednim površinama (P3) moguća je izgradnja benzinskih crpki s pratećim sadržajima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog javnog tijela.
- (4) Prilikom gradnje i rekonstrukcije benzinskih crpki posebnu pažnju treba posvetiti mjerama sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš.

**Članak 147.**

- (1) Na površini IS5 izgrađen je autobusni kolodvor koji je moguće rekonstruirati za potrebe modernizacije i povećanja kapaciteta u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za promet. U sklopu autobusnog kolodvora, uz osnovnu namjenu, moguće je smjestiti i prateće sadržaje: uredske, trgovačke i ugostiteljski sadržaje, a čija površina može iznositi najviše 30% ukupne građevinske (bruto) površine na građevnoj čestici.

**5.1.1.1. Javna parkirališta i garaže**

**Članak 148.**

- (1) Projektnom dokumentacijom za izdavanje lokacijske odnosno građevinske dozvole potrebno je utvrditi potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta (PGM) za cestovna vozila (osobna, teretna, autobuse, motocikle i sl.).
- (2) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama određuje se prema sljedećoj tablici:

namjena građevine	broj PGM na	potreban broj PGM
obiteljska kuća	1 stan	2
višestambena građevina	1 stan	1,5
proizvodna namjena, skladišta	1 zaposlenik	0,5
uredski prostori	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	20
	10 zaposlenih	7
trgovina	50 - 100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	7
	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40
banka, pošta, usluge	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40
	30 - 50 m <sup>2</sup> korisnog prostora	7
ugostiteljstvo	50 do 100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	9
	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	10
	1 soba ili apartman	1
hotel	1 soba ili apartman	1
kina, kazališta, višenamjenske dvorane	1 gledatelj (sjedalo)	0,2
sportske dvorane, sportska igrališta s gledalištem	osobna vozila - 1 gledatelj (sjedalo)	0,3
	autobus - 500 gledatelja (sjedala)	1
sportska igrališta bez gledališta	1 igralište	5
školske i predškolske ustanove	1 zaposlenik	2
vjerske građevine	1 posjetitelj (sjedalo)	0,2
zdravstvene ustanove	1 zaposlenik	0,5
bolnice	4 kreveta	1
	3 zaposlenika u vršnoj smjeni	1

- (3) Iznimno od prethodnog Stavka, u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja", za jedan stan potrebno je osigurati 1 PGM.
- (4) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta osigurava se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.
- (5) Iznimno od prethodnog Stavka, smještaj potrebnog broja parkirališnih i garažnih mjesta moguće je predvidjeti na javnim površinama (u profilu prometnice, na javnom parkiralištu i sl.):
  - za građevine u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" - uz suglasnost tijela nadležnog za promet i tijela

nadležnog za zaštitu i očuvanju kulturnih dobara (Ministarstvo kulture, Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu).

- (6) Parkirališta se mogu uređivati na terenu ili na ravnim krovovima građevina.
- (7) Kod projektiranja i gradnje parkirališta na terenu s 10 ili više mjesta potrebno je predvidjeti njegovo ozelenjavanje s minimalno jednom stablom na četiri parkirališna mjesta.
- (8) Parkirališta treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti", tj. osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

#### **Članak 149.**

- (1) Javna parkirališta i garaže grade se kao osnovna građevina na zasebnoj građevnoj čestici na površinama infrastrukturnih sustava (IS6), groblja (G), te stambene (S), mješovite (M), javne i društvene (D), gospodarske (I, K i T) i sportsko-rekreacijske (R) namjene.
- (2) Na kartografskom prikazu 2.1. "Promet" u mjerilu 1:5.000 prikazan je minimalni broj javnih PGM koja treba osigurati na pojedinoj površini infrastrukturne namjene (IS6) i u pojedinim blokovima na površinama ostalih namjena. Javna parkirališta i garaže koje se grade na površinama stambene (S), mješovite (M), javne i društvene (D), gospodarske (I, K i T) i sportsko-rekreacijske (R) namjene trebaju imati najmanje 10 PGM.
- (3) Na kartografskom prikazu 2.1. "Promet" u mjerilu 1:5.000 prikazane su površine infrastrukturnih sustava - javna parkirališta ili garaže (IS6) na kojima je dozvoljena izgradnja samo parkirališta (P) i površine na kojima je dozvoljena izgradnja parkirališta i garaža (P/G).
- (4) Na površinama infrastrukturnih sustava - javna parkirališta ili garaže (IS6) dozvoljena je izgradnja isključivo javnih parkirališta i garaža; a zabranjena je izgradnja stambenih, društvenih i gospodarskih sadržaja i građevina. Iznimno, na k.č. 4555 i 4556, k.o. Ogulin, dozvoljena je izgradnja poslovnih sadržaja do 30% neto korisne površine parkirališta ili garaže, zbog formiranja uličnog pročelja u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu i očuvanju kulturnih dobara (Ministarstvo kulture, Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu).
- (5) Javna parkirališta i garaže treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti", tj. osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

#### **Članak 150.**

- (1) Površina građevne čestice javnog parkirališta i garaže utvrđuje se shodno njihovim potrebama.
- (2) Građevna čestica se ne može osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacijskog pojasa potrebnog za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku, prema važećim "Zakonu o vodama".
- (3) Građevna čestica mora imati direktan kolni pristup na javnu prometnu površinu.

#### **Članak 151.**

- (1) Zabranjena je izgradnja ograda, osim kad je to nužno zbog zaštite javnog parkirališta i garaže, tj. vozila. Ograda se tada podiže unutar vlastite građevne čestice, s vanjskim rubom najdalje na rubu građevne čestice ili regulacijske linije. Podnožje ograda može biti izvedeno kao puno (beton, kamen, opeka i sl.) do visine 0,5 m; a iznad toga mora biti izvedeno prozračno (drvo, žica, zeleni nasad-živica i sl.). Ulična ograda se podiže iza regulacijske linije prema prometnoj površini. Kolna i pješačka ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjoj strani (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.
- (2) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida je 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimalno 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
- (3) Zabranjeno je postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

#### **Članak 152.**

- (1) Parkiralište je otvoreni prostor za smještaj cestovnih vozila (osobnih, teretnih, autobusa i sl.).
- (2) Parkirališta treba ozeleniti s minimalno jednim stablom na četiri parkirališna mjesta.

### Članak 153.

- (1) Garaža je zatvoren prostor za smještaj cestovnih vozila (osobnih, teretnih, autobusa i sl.).
- (2) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,60. Iznimno, podrum može biti izuzet pri izračunavanju koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i njegova površina može iznositi 100% površine građevne čestice.
- (3) Maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) je 3,20.
- (4) Garaže se mogu graditi samo na slobodnostojeći način.
- (5) Najveća visina građevine je 2 podzemne i 2 nadzemne etaže, odnosno 7,0 m. Krov garaže može se koristiti za parkiranje vozila.
- (6) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice i od regulacijske linije mjeri se od najistaknutije točke pročelja građevine i mora omogućiti postizanje, ovim Člankom, propisane međusobne udaljenosti između građevina. Međusobna udaljenost između građevina mjeri se od njihovih najistaknutijih točaka pročelja.
- (7) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice ne može biti manja od 4,0 m.
- (8) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice i od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m; a ako građevna čestica graniči s vodenom površinom ili vodnim dobrom, udaljenost građevine od regulacijske linije ne može biti manja od 10 m, odnosno prema uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela i važećem "Zakonu o vodama".
- (9) Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m.
- (10) Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti zemljani teren bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova.
- (11) Garaže se mogu izgrađivati u fazama, tako da se u prvoj fazi izgradi samo jedna etaža (parkiralište), a u drugoj fazi ostale etaže.
- (12) Garaže se ne mogu prenamijeniti u prostore druge namjene.

#### 5.1.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

### Članak 154.

- (1) Pješačke površine prikazane u kartografskom prikazu 2.1. "Promet" u mjerilu 1:5.000 namijenjene su isključivo izgradnji trgova, pješačkih staza i vidikovaca.
- (2) Preko rijeke Dobre planira se pješački most.
- (3) Pješačke površine treba opremiti javnom rasvjetom.

### Članak 155.

- (1) Trgovi se mogu graditi na pješačkim površinama i na površinama svih namjena.
- (2) Za trgove koji će se rekonstruirati i graditi na pješačkim površinama i trgove površine 500 m<sup>2</sup> i više, obavezno je raspisivanje javnog i/ili pozivnog natječaja za urbanističko-arhitektonsko rješenje.
- (3) Projektom uređenja trga mora se utvrditi vrsta opločenja, lokacije urbane opreme (klupe, koševi i sl.), urbanih simbola (fontane, skulpture i sl.), montažnih građevina (kioska, nadstrešnica, ljetnih pozornica, terasa ugostiteljskih sadržaja u građevinama koje obrubljuju trg i sl.) i javne rasvjete, te način njihovog spajanja na komunalnu infrastrukturu. Montažne građevine mogu zauzeti maksimalno 20% površine trga.
- (4) Kiosci su tipski elementi, koji nisu čvrsto vezani za tlo, a služe za prodaju (novina, suvenira i sl.) i ugostiteljske usluge. Površina otvorenih (terase i sl.) i zatvorenih (bruto) dijelova kioska ne može biti veća od 1% površine trga ili 50 m<sup>2</sup>.

### Članak 156.

- (1) Pješačke staze mogu se graditi u profilu svih ulica gdje postoje prostorne mogućnosti ili odvojeno od profila ulice na površinama svih namjena.
- (2) Pješačke staze u profilu ulica grade se prema uvjetima iz Poglavlja 5.1.1.
- (3) Pješačke staze odvojene od profila ulice mogu se graditi kao pothodnici, nathodnici, stube, prečaci, prolazi, šetnice i sl.
- (4) Pješačke staze se mogu graditi kao zasebne površine ili zajedno s biciklističkim stazama. Pješačka staza mora biti denivelirana u odnosu na biciklističku stazu minimalno 3 cm. Bojom završne obrada treba naglasiti pješačku stazu u odnosu na biciklističku stazu.
- (5) Pješačke staze mogu se opremiti urbanom opremom (klupe, koševi i sl.).
- (6) Minimalna širina pješačke staze odvojene od profila ulice je 2,0 m, a minimalna širina stuba je 3,0 m.

### Članak 157.

- (1) Biciklističke staze mogu se graditi u profilu svih ulica gdje postoje prostorne mogućnosti ili odvojeno od profila ulice na površinama svih namjena.
- (2) Biciklističke staze u profilu ulica grade se prema uvjetima iz Poglavlja 5.1.1.
- (3) Biciklističke staze odvojene od profila ulice mogu se graditi kao zasebne površine ili zajedno s pješačkim stazama. Biciklistička staza mora biti denivelirana u odnosu na pješačku stazu minimalno 3 cm. Bojom završne obrada treba naglasiti biciklističku stazu u odnosu na pješačku stazu.
- (4) Minimalna širina biciklističke staze odvojene od profila ulice je 1,1 m za jednosmjerni ili 2,5 m za dvosmjerni promet.
- (5) Uzdužni nagib biciklističke staze ne može biti veći od 8%.

### **5.1.2. Željeznički promet**

#### **Članak 158.**

- (1) Od željezničke infrastrukture na području obuhvata Plana nalaze se postojeće željezničke pruge za međunarodni promet M202 Zagreb GK – Rijeka i M605 Ogulin – Krpelj, službeno mjesto kolodvor Ogulin, četiri prijelaza izvan razine – cestovni podvožnjaci: u km pruge 532+460.50, u km 533+000 unutar kolodvorskog područja propust Proce, u km 534+032.05 i u km 534+348.40 Suha Dobra (Podvrh 1) te u km 533+767 željezničko – cestovni prijelaz u razini Žegar.
- (2) Željezničku infrastrukturu treba graditi u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju predmetno područje.
- (3) Za gradnju građevina i druge zahvate u prostoru zaštitnog pružnom pojasu (pojas kojega čini zemljište s obje strane željezničke pruge, odnosno kolosijeka širine 100 m, mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor) potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela.

#### **Članak 159.**

- (1) Na površinama infrastrukturnih sustava - željeznička pruga i kolodvor (IS3) izgrađena je željeznička pruga za međunarodni promet M202 Zagreb GK – Rijeka i M605 Ogulin – Krpelj s pripadajućim kolodvorom, te nekoliko industrijskih kolosijeka (željeznička pruga za poseban promet). Zona kolodvora prikazana je u kartografskom prikazu 2.1. "Prometna i ulična mreža" u mjerilu 1:5.000.
- (2) Planom je predviđena izgradnja drugog kolosijeka željezničke pruge za međunarodni promet M202 Zagreb GK – Rijeka kako bi se dobila pruga velike propusne moći za velike brzine (do 160 km/h). Za dogradnju je rezerviran zaštitni koridor širine 50 m. Za izdavanje lokacijske odnosno građevinske dozvole u zahvatu zaštitnog koridora potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela.
- (3) Idejnim rješenjem "Izrada studijske dokumentacije za modernizaciju željezničke pruge M202 Zagreb GK – Rijeka, na dionici Oštarije – Škrlevo predviđena je modernizacija kolodvora Ogulin sa izgradnjom pothodnika, uređenjem parkirališta kolodvora Ogulin i rekonstrukcijom postojećih cestovnih podvožnjaka.
- (4) Planom je predviđena izgradnja novog industrijskog kolosijeka od Ogulina do industrijske zone kod čvora autoceste, postavljenim koridor postojeće željezničke pruge za međunarodni promet M202 Zagreb GK – Rijeka.
- (5) Planom je predviđeno zadržavanje postojećih industrijskih kolosijeka na površinama proizvodne namjene - pretežito industrijske (I1).

#### **Članak 160.**

- (1) Planom je predviđena rekonstrukcija postojećih cestovnih prijelaza u dvije razine te izgradnja novog cestovnog prijelaza u dvije razine.
- (2) Planom je predviđeno osiguranje i izvođenje moderne signalizacije na postojećem cestovnom prijelazu u jednoj razini.
- (3) Križanja ceste i željezničke pruge potrebno je uskladiti sa "Pravilnikom o kriterijima, postupku, načinu utvrđivanja i osiguranja križanja željezničke pruge i ceste".

### **5.1.3. Zračni promet**

#### **Članak 161.**

- (1) Planom je predviđena izgradnja helidroma na površini javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) prikazanoj u kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:5.000.
- (2) Pozicija helidroma prikazana je u kartografskom prikazu 2.1. "Prometna i ulična mreža" u mjerilu

1:5.000.

## 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

### Članak 162.

- (1) Na području obuhvata plana planirani su uvjeti za razvoj telekomunikacijske mreže te njihov razmještaj u prostoru. Mreža javnih elektroničkih komunikacija prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:5.000.
- (2) Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje građevina, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije se neće smatrati izmjenom predmetnog Plana. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu planom predviđenog cjelovitog rješenja.

### Članak 163.

- (1) Planom se zadržava poštanski centar Hrvatske pošte d.d.

### Članak 164.

- (1) Telekomunikacijsku kanalizaciju za postavu nepokretne TK mreže treba projektirati prema posebnim propisima i pravilima struke, te na način da se ista kanalizacija može koristiti za vođenje vodova više operatera.
- (2) Za područje obuhvata Plana predviđena je izgradnja kableske kanalizacije u profilu ulica i pješačkih površina do najbliže točke konekcije s postojećom kableskom kanalizacijom.
- (3) Glavnu trasu novo planirane kableske kanalizacije treba usmjeriti na postojeću komutaciju te predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko – distributivnih čvorova kabinetskog tipa, dimenzija 2x1x2 m za koju lokaciju je potreban EE priključak, ali nije potrebno formirati zasebnu građevnu česticu. Potrebno je predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne Cu i FTTx mreže uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova kao i ugradnju novih TK stupova.
- (4) Postojeća elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova može se dograđivati, rekonstruirati i proširivati radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera.
- (5) Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima.
- (6) Omogućava se postavljanje javnih telefonskih govornica (JGT) na javnim površinama, a prvenstveno ih treba smjestiti uz sadržaje javnih i društvenih djelatnosti i glavna prometna raskrižja u naselju. Planirati postavu najmanje 1 JTG prilagođene za potrebe osoba s invaliditetom (osigurati nesmetan pristup bez zapreka – stepenice, stupići i slične barijere).

### Članak 165.

- (1) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.
- (2) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektroenergetskih valova, bez korištenja vodova, ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planirati postavom osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskih prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.
- (3) Postava baznih stanica na samostojeće rešetkaste i/ili jednocjevne stupove ne može se vršiti na:
  - vrijednom obradivom tlu (P2) prikazanom na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:5.000;
  - prostoru arheoloških lokaliteta i povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:5.000;
  - prostoru dijelova prirode predloženih za zaštitu prema "Zakonu o zaštiti prirode" prikazanih na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja", do donošenja mjera zaštite;
  - prostoru vrijednih dijelova naselja prikazanih na kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:5.000;

- na udaljenosti manjoj od 1.000 m od već izgrađene bazne stanice postavljene na samostojećem stupu.
- (4) Samostojeći antenski stup treba biti takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera.
- (5) Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatere (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja nekoliko nižih stupova koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.
- (6) Ukoliko je unutar zone elektroničke komunikacije već izgrađen samostojeći antenski stup, tada je moguće planirati izgradnju dodatnog stupa za ostale operatere/operatora.
- (7) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat), osim u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:5.000, a u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete gradnje.

#### **Članak 166.**

- (1) Uređaji i građevine za potrebe radio i TV sustava veza trebaju biti u skladu s važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala.
- (2) Izgradnja novih građevina iz prethodnog Stavka vršit će se u skladu s propisanim uvjetima građenja za takve vrste građevina, pri čemu je potrebno osigurati prostor s nesmetanim kolnim pristupom, te voditi računa o uklapanju u okolinu (naselja ili prirodnog prostora).

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **5.3.1. Energetski sustav**

#### **Članak 167.**

- (1) Energetski sustav prikazan je u kartografskom prikazu 2.3. "Energetski sustav" u mjerilu 1:5.000.
- (2) Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje građevina, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije se neće smatrati izmjenom predmetnog Plana. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu planom predviđenog cjelovitog rješenja.

#### **5.3.1.1. Elektroenergetska mreža**

#### **Članak 168.**

- (1) Opskrba prostora u obuhvatu Plana električnom energijom bit će osigurana iz postojeće trafostanice TS Ogulin, snage 2x8 MVA i transformacijskog omjera 35/10(20) kV, izgrađene na površini infrastrukturnih sustava - trafostanica 35kV (IS2). TS Ogulin zadovoljava sadašnje i buduće potrebe za napajanjem električnom energijom prostora u obuhvatu Plana i elektroenergetski povezane okolice.
- (2) TS Ogulin opskrbljena je električnom energijom iz postojećeg kablenskog 35 kV voda iz Gojaka i postojećeg zračnog 35 kV voda iz Oštarija.
- (3) Planirana je izgradnja kablenskog 35 kV voda iz Oštarija za opskrbu TS Ogulin. Vod treba izgraditi u trasi postojećeg zračnog 10 kV voda ili paralelno s njim. Nakon izgradnje planiranog kablenskog 35 kV voda iz Oštarija postojeći zračni 35 kV vod iz Oštarija prijeći će na naponski nivo 20 kV.
- (4) TS Ogulin opskrbljuje električnom energijom okolicu (naselje Jasenak) preko zračnog 35 kV voda.
- (5) Za zračne 35 kV vodove određen je zaštitni koridor širine 20,0 m (10,0 m sa svake strane voda).
- (6) Za ishođenje lokacijske odnosno građevinske dozvole za zahvate u prostoru koji se u potpunosti ili djelomično nalaze unutar zaštitnog koridora iz prethodnog Stavka potrebno je zatražiti suglasnost i posebne uvjete nadležne pravne osobe.

#### **Članak 169.**

- (1) Planom se zadržava postojeća srednjenaponska (SN) mreža koju čine zračni i kablenski 10(20) kV vodovi, uz iznimku ukidanja tri postojeća zračna voda (kao što je prikazano u kartografskom prikazu). Rekonstrukcijom se postojeći zračni 10(20) kV vodovi mogu demontirati i izvesti kao kablenski u profilu postojećih i planiranih ulica i/ili pješačkih površina.
- (2) Planiranu SN mrežu treba izvesti kablenskim 10(20) kV vodovima u profilu postojećih i planiranih ulica i/ili pješačkih površina, te u koridoru postojećih kablenskih 10(20) kV vodova.
- (3) Iznimno od prethodnog Stavka, planirana je izgradnja zračnog 10(20) kV voda u smjeru Bjelskog



kojim će se udaljeni potrošači u okolici odvojiti od elektroenergetske mreže prostora u obuhvatu Plana.

- (4) Izlaze iz TS Ogulin i 10(20) kV vodove koncipirati tako da čine energetske petlje kojima će se osigurati rezervni put napajanja u slučaju kvara na jednom od opskrbnih vodova.
- (5) U daljoj budućnosti planira se prelazak SN mreže na naponski nivo 20 kV.

#### **Članak 170.**

- (1) Planom se zadržavaju sve postojeće trafostanice uz sljedeće iznimke:
  - TS Krči i druge TS 10(20)/0,4 kV koje smetaju rekonstrukciji postojećih i izgradnji planiranih ulica treba premjestiti na najbližu moguću lokaciju;
  - TS Ogulin I treba premjestiti na novu lokaciju (kao što je prikazano u kartografskom prikazu), te potpuno rekonstruirati pripadajuću SN i niskonaponsku (NN) mrežu;
  - Zbog potreba izgradnje garaže na površini infrastrukturnih sustava - javna parkirališta i garaže (IS6), TS Tržnica može se premjestiti na najbližu moguću novu lokaciju ili izvesti u sklopu građevine garaže;
  - postojeće stupne TS 10(20)/0,4 kV mogu se rekonstrukcijom izgraditi kao kabelaške, ovisno o porastu potrošnje na području.
- (2) Planirane TS treba graditi na vlastitoj građevnoj čestici najmanje površine 35 m<sup>2</sup> s direktnim priključkom na ulicu kao samostojeće građevine na minimalnoj udaljenosti 5,0 m od regulacijske linije i 3,0 m od susjedne međe. Udaljenost od susjedne međe može biti i manja od 3,0 m, ali ne manja od 1,0 m; ali se na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori.
- (3) Iznimno od prethodnog Stavka, planirane TS mogu se izgraditi u sklopu građevine ako za to postoji specifičan zahtjev.
- (4) Za potrebe izgradnje na površinama poslovne (K) i proizvodne (I) namjene moguća je izgradnja trafostanica koje nisu predviđene ovim Planom.

#### **Članak 171.**

- (1) Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima.

### **5.3.1.2. Plinska mreža**

#### **Članak 172.**

- (1) Na području obuhvata Plana izgrađen je magistralni plinovod DN 400/75 i mjerno redukcijaska stanica MRS Ogulin.

#### **Članak 173.**

- (1) U obuhvatu Plana planirana je izgradnja podzemne distributivne plinske mreže (srednjetačni plinovod) s priključcima na postojeće i planirane građevine. Distributivna plinska mreža opskrbljuje se plinom spojem na MRS Ogulin.
- (2) Izgradnja podzemne distributivne plinske mreže obavezna je u sklopu izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih prometnica utvrđenih ovim Planom.
- (3) Priključke građevina na plinsku mrežu treba graditi podzemno s mogućnošću spajanja svakog korisnika na instalaciju prirodnog plina. Minimalni radni tlak u plinovodu ispred kućnog priključka je 50 mbar i mora zadovoljavati potrebe potrošača. Neposredno prije ulaska plinovoda u građevinu ugrađuje se zaporna i regulacijska armatura, kojom se određuje tlak plina za pripadajućeg potrošača. Sklop spoja kućnog priključka i unutarnje plinske instalacije treba biti u samostojećim ili fasadnim ormarićima, koji moraju biti dostupni djelatnicima lokalnog distributera. Ovisno o radnom tlaku plina, sklop može biti unutar ili izvan građevina.

#### **Članak 174.**

- (1) Kod izgradnje plinskog sustava treba maksimalno koristiti tipska i standardna rješenja.
- (2) Plinsku mrežu treba graditi polaganjem vodova u zemljane rovove. Dubina rova treba osigurati izvođenje odgovarajuće pješčane posteljice tako da debljina nadsloja bude minimalno 0,9 m, a u slučaju manje debljine nadsloja treba izvesti zaštitnu cijev. Dubina rova treba osigurati vodove od mehaničkih oštećenja, a određuje ju lokalni distributer.
- (3) Prilikom proširenja koridora postojećih prometnica, postojeće plinovode potrebno je izmjestiti u bankinu (izvan kolnika).
- (4) Projektom dokumentacijom treba utvrditi profil vodova na temelju očekivane potrošnje i materijal

- voda na temelju tlaka plina, vrste plina i sl., a u skladu s propisima.
- (5) Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima. Minimalni svijetli razmak između plinske cijevi i vodova ostale komunalne infrastrukture je 1,0 m; a kod križanja minimalni vertikalni razmak je 0,5 m, uz obaveznu zaštitu polucije na plinovodu.
  - (6) Minimalni svijetli razmak plinske cijevi od drvoreda i građevina je 2,5 m.

#### **Članak 175.**

- (1) Za magistralni plinovod određen je zaštitni koridor širine 60,0 m (30,0 m sa svake strane plinovoda) u kojem je zabranjena gradnja stambenih građevina i građevina za boravak ljudi.
- (2) Za ostale plinovode određeni su koridori čija širina ovisi o promjeru cijevi:
  - Ø do 125 mm i manji - 10,0 m sa svake strane plinovoda;
  - Ø 125 - 299 mm - 15,0 m sa svake strane;
  - Ø 300 - 499 mm - 20,0 m sa svake strane;
  - Ø od 500 mm i veći - 30,0 m sa svake strane.
- (3) Ako se distributivna plinska mreža zbog objektivnih razloga postavlja izvan prometnih površina, potrebno ju je zaštitnim pojasom štiti od vanjskih utjecaja. Širinu zaštitnog pojasa određuje distributer, ovisno o promjeru cijevi i načinu rada, nadzora i održavanja plinovoda. U zaštitnom pojasu zabranjena je gradnja i drugi zahvati, koji bi mogli ugroziti ili otežati djelovanje plinovoda.
- (4) Na prometnim površinama gdje nije moguće postići širinu zaštitnog pojasa, treba u suglasnosti s distributerom osigurati minimalnu potrebnu širinu zaštitnog pojasa.

### **5.3.2. Vodnogospodarski sustav**

#### **Članak 176.**

- (1) Vodnogospodarski sustav treba graditi u skladu s važećim "Zakonom o vodama".

#### **5.3.2.1. Korištenje voda**

#### **Članak 177.**

- (1) Korištenje voda prikazano je u kartografskom prikazu 2.4. "Korištenje voda" u mjerilu 1:5.000.

#### **Članak 178.**

- (1) Opskrba vodom prostora u obuhvatu Plana bit će osigurana iz postojećeg sustava vodoopskrbe koji je pod upravom komunalnog društva "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. iz Ogulina, tj. iz vodosprema Turkovići i Stabarnica smještenih van obuhvata Plana i vodospreme Gavani smještene u obuhvatu Plana.
- (2) Planom se zadržava postojeća vodoopskrbna mreža koju čine magistralni i ostali vodoopskrbni cjevovodi; uz iznimku ukidanja određenih postojećih vodoopskrbnih cjevovoda što je prikazano u kartografskom prikazu 2.4. "Korištenje voda" u mjerilu 1:5.000.
- (3) Postojeću vodoopskrbnu mrežu treba rekonstruirati u dijelovima s dotrajalim cjevovodima (kako bi se smanjili gubici vode) i s cjevovodima premalog profila u skladu s odredbama ovog Plana za planiranu vodoopskrbnu mrežu.

#### **Članak 179.**

- (1) U obuhvatu Plana planirana je izgradnja novih magistralnih i ostalih vodoopskrbnih cjevovoda koji moraju opskrbiti vodom planirane građevine, te omogućiti protupožarnu zaštitu.
- (2) U obuhvatu Plana planirana je izgradnja magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda kojim će se planirani magistralni vodoopskrbni cjevovod Ogulin - Jasenak spojiti na vodoopskrbni sustav naselja Ogulin u vodospremi Gavani.
- (3) Planiranu vodoopskrbnu mrežu treba izvesti polaganjem cjevovoda u zemljane rovove u profilu postojećih i planiranih ulica i/ili pješačkih površina.
- (4) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante minimalnog profila 80 mm na vanjskom rubu (prema regulacijskom pravcu) profila ulice ili pješačke površine, na minimalnom međusobnom razmaku 80,0 m. Hidranti ne smiju smanjivati minimalnu širinu pješačke staze propisanu ovim Planom.

#### **Članak 180.**

- (1) Tehničke uvjete gradnje vodoopskrbnog sustava definira nadležno komunalno društvo ("Vodovod i

kanalizacija" d.o.o. iz Ogulina).

- (2) Cijevi treba polagati u zemljani rov na dubinu od 1,0 do 1,5 m. Cijevi se polažu na pješčanu posteljicu minimalne debljine 10 cm i zatrpavaju pješčanom posteljicom minimalne debljine 30 cm iznad cijevi. Granulacija pješčane posteljice treba biti takva da ne dođe do oštećenja stjenke i/ili obloge cijevi. Preostalo zatrpavanje vrši se materijalom iz iskopa, na način da se u kanal ne smije ubacivati kameni materijal granulacije veće od 16 cm.
- (3) Minimalni profil vodoopskrbnih cjevovoda je 150 mm. Materijal vodoopskrbnih cjevovoda treba podnijeti minimalni radni tlak od NP 10 bara (PVC, PEHD, duktilne i slične cijevi).
- (4) Sva čvorna mjesta sa ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Vodovodna okna treba izvesti minimalne dimenzije 100x100 cm, s poklopcem minimalne dimenzije 60x60 cm i odgovarajuće nosivosti.
- (5) Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima.

#### **Članak 181.**

- (1) Vodne površine i vodno dobro treba uređivati na način da se osigura propisani vodni režim, kvaliteta i zaštita voda.
- (2) Korita vodotoka treba uređivati na način koji je izgledom blizak prirodnom obliku.
- (3) Zabranjeno je ograđivanje vodotoka i prirodnih izvora u javnoj upotrebi.
- (4) Inundacijski pojas na vodotocima i drugim ležištima voda štiti se u svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornog provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda.
- (5) Sve zemljišne čestice u inundacijskom pojasu, od vanjske granice pojasa do korita vodotoka, imaju svojstvo vodnog dobra. Vodno dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku, koje ima njezinu osobitu zaštitu i koristi se na način i pod uvjetima propisanim važećim "Zakonom o vodama".
- (6) Obzirom na postojanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina razlikuje se uređeni i neuređeni inundacijski pojas.
- (7) U inundacijskom pojasu zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.
- (8) Ukoliko nije drugačije određeno, izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke u pojasu širine 20,0 m treba se izvoditi u skladu s režimom propisanim važećim "Zakonom o vodama".

#### **Članak 182.**

- (1) Obuhvatom Plana prolazi podzemni cjevovod (tunel) otvora 4,5 m koji vodu Zagorske Mrežnice iz jezera Sabljaci provodi do energetskih postrojenja HE Gojak smještene van obuhvata Plana. Izgradnjom hidrosustava Gojak povećan je stupanj zaštite Ogulina od velikih voda. Hidrosustav osigurava uvjete rjeđeg plavljenja prirodnih depresija uz rijeku Dobru.

#### **5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda**

#### **Članak 183.**

- (1) Sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je u kartografskom prikazu 2.5. "Odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:5.000.

#### **Članak 184.**

- (1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda je dijelom razdjelni (sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda + sustav odvodnje oborinskih voda s ulica, tj. jedan kanal za sanitarne otpadne vode + jedan kanal za oborinske vode s ulica), a dijelom mješoviti (jedan kanal za sanitarne otpadne vode i oborinske vode s ulica).
- (2) Postojeći mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda treba rekonstrukcijom izgraditi kao razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda na svim površinama na kojima je Planom predviđena izgradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda.
- (3) Sustav odvodnje otpadnih voda treba graditi kao gravitacionu i tlačnu mrežu polaganjem glavnih i ostalih dovodnih kanala u zemljane rovove u profilu ulica i/ili pješačkih površina.

#### **Članak 185.**

- (1) Sustav odvodnje otpadnih voda naselja Ogulin i Sv. Petar podijeljen je prema topografskim uvjetima na tri zone:
  - Zona "A" - obuhvaća prostor zapadno od rijeke Dobre i prostor sjeveroistočno od željezničke pruge Zagreb - Rijeka (Sv. Jakov, Lomost, Birači, Proce i Peščenica),

- Zona "B" - obuhvaća prostor sjeverno od željezničke pruge Zagreb - Rijeka (Cindrići, Vrtače, sjeverni dio Sv. Petra, Drenovac, Podvrh i Žegar),
  - Zona "C" - obuhvaća prostor zapadno od rijeke Dobre i prostor južno od željezničke pruge Zagreb - Rijeka (Prapuće, Bukovnik i južni dio Sv. Petra).
- (2) U dijelu prostora u obuhvatu Plana koji nije obuhvaćen zonama "A", "B" i "C" dozvoljena je izgradnja tlačnih dovodnih kanala koji nisu predviđeni ovim Planom.

#### Članak 186.

- (1) Unutar zone "A" zbog konfiguracije terena potrebno je izvesti crpne stanice CS "Centar", CS "Peščenica", CS "Proce", CS "Ogulin 3", CS "Lomost", CS "Dražice" i CS "Ogulin 2".
- (2) Unutar zone "B" zbog konfiguracije terena potrebno je izvesti crpne stanice CS "Petar Ogulinski", CS "Petar Ogulinski 1", CS "Vrtače", CS "Drenovac", CS "Drenovac 1" i CS "Drenovac 2".
- (3) Unutar zone "C" zbog konfiguracije potrebno je izvesti crpne stanice CS "Prapuće", CS "Prapuće 1", CS "Prapuće 2", CS "Bukovnik", CS "Bukovnik 1", CS "Gorica 1", CS "Gorica 2", CS "Gorica 3", CS "Nogometno igralište" i CS "Ogulin 1". Crpnom stanicom CS "Ogulin 1" otpadne vode zona "B" i "C" transportiraju se u zonu "A" i dalje vode prema planiranom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (smještenom izvan obuhvata Plana).
- (4) Unutar prostora u obuhvatu Plana nije obuhvaćen zonama "A", "B" i "C" zbog konfiguracije potrebno je izvesti crpne stanice CS "Bošt 1" i CS "Bošt 2"; te je dozvoljena izgradnja crpnih stanica koje nisu predviđene ovim Planom, ako se za to ukaže potreba.
- (5) Pogon crpne stanice treba biti potpuno automatski s daljinskim uklopom i isklopom, kao i signalizacijom rada crpne stanice. Potrebno je osigurati električnu energiju za rad crpne stanice s dvostrukim napajanjem, kako ne bi došlo do zastoja u radu.
- (6) Za pražnjenje crpnog zdenca treba koristiti dvije uronjene crpke (jedna radna i jedna pričuvna). Crpke trebaju imati ugrađen CB sistem (contra-block sistem) i bez potrebe usitnjavanja transportirati krute tvari veličine do 30 mm, a krupnije vlaknaste-tekstilne, najlonske, drvene i slične komade usitniti i iskidati. Crpke se postavljaju pomoću lanca i vodilica. Svaki tlačni vod crpke ima nepovratni ventil i zasun, dok vod za pražnjenje tlačnog voda ima samo zasun.

#### Članak 187.

- (1) Pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda i oborinskih voda iz mješovitog sustava odvodnje otpadnih voda bit će osigurana izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda smještenog izvan obuhvata Plana.
- (2) Kvaliteta otpadnih voda iz građevina gospodarskih djelatnosti i ostalih građevina s poslovnim sadržajima mora biti na nivou sanitarnih otpadnih voda prije upuštanja u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda.
- (3) Građevine koje imaju pojačan udio masnoća u vlastitim otpadnim vodama (npr. restorani) moraju ugraditi mastolov propisanog kapaciteta (gravitacioni skupljač masti) i njime pročititi vlastite otpadne vode prije upuštanja u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda.

#### Članak 188.

- (1) Sve postojeće i planirane građevine u obuhvatu Plana moraju biti priključene na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda, ako je isti izgrađen u profilu ulice na koju se priključuje građevna čestica predmetne građevine. Sve ostale postojeće i planirane građevine u obuhvatu Plana moraju biti priključene na septičku jamu (nepropusna, trokomorna trulišnica s djelomičnim biološkim pročišćavanjem) ili bio disk.
- (2) Zabranjena je gradnja novih građevina sa spojem na septičku jamu ili bio disk na površinama proizvodne - pretežito industrijske (I1), poslovne (K) i ugostiteljsko-turističke (T) namjene.
- (3) Na površinama proizvodne namjene - pretežito industrijske (I1) dozvoljena je izgradnja zatvorenog razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda (s vlastitim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda) na koji se mogu priključiti samo građevine izgrađene na tim površinama. Položaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda odredit će projektna dokumentacija zatvorenog razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda.

#### Članak 189.

- (1) Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih građevnih čestica prikupljaju se na građevnoj čestici i upuštaju se u teren izvedbom upojnih bunara, a iste se ne smiju priključiti na sustav odvodnje oborinskih voda.
- (2) Na građevnim česticama s manipulativnim površinama većim od 150 m<sup>2</sup> i/ili parkiralištima s 10 ili više

mjesta potrebno je ugraditi separator ulja i naftnih derivata, te njime pročititi oborinske vode prije upuštanja u teren.

- (3) Oborinske vode s ulica, pješačkih površina i javnih parkirališta prikupljat će se zatvorenim sustavom odvodnje oborinskih voda koji treba biti spojen na jedan ili više uređaja za pročišćavanje oborinskih voda, a nakon pročišćavanja oborinske vode bit će ispuštene u teren.
- (4) Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda sadrži pjeskolov, separator ulja i naftnih derivata, kontrolno - mjerno okno i upojnicu.
- (5) Uređaji za pročišćavanje oborinskih voda mogu se graditi na površinama stambene (S), mješovite (M) i gospodarske (I, K i T) namjene.
- (6) Razvod mreže oborinske odvodnje uskladit će se sa nagibom cestovnih površina.
- (7) Prikupljanje oborinskih voda vršit će se putem slivnika s rešetkama minimalne tlocrtnne dimenzije 40x40 cm i taložnicom minimalne visine 80 cm ili sa linijskim rešetkama.
- (8) Najmanji promjer slivničkog priključka je 150 mm.

#### **Članak 190.**

- (1) Tehničke uvjete gradnje sustava odvodnje otpadnih voda definira nadležno komunalno društvo ("Vodovod i kanalizacija" d.o.o. iz Ogulina).
- (2) Treba koristiti PVC, PEHD, PES i slične cijevi, minimalnog promjera 250 mm. Cijevi treba polagati u zemljani rov na dubinu od 1,2 do 1,8 m. Cijevi se polažu na pješčanu posteljicu minimalne debljine 10 cm i zatrpavaju pješčanom posteljicom minimalne debljine 30 cm iznad cijevi. Granulacija pješčane posteljice treba biti takva da ne dođe do oštećenja stjenke i/ili obloge cijevi. Preostalo zatrpavanje vrši se materijalom iz iskopa, na način da se u kanal ne smije ubacivati kameni materijal granulacije veće od 16 cm.
- (3) Na svim mjestima priključaka građevina i lomova trase (horizontalnih i vertikalnih) treba izvesti revizijska okna minimalne dimenzije 100x100 cm, s poklopcem minimalne dimenzije 60x60 cm i odgovarajuće nosivosti.
- (4) Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima.

#### **5.3.2.3. Zaštita od štetnog djelovanja voda**

#### **Članak 191.**

- (1) Naselje Ogulin treba zaštititi od štetnog djelovanja od poplava, te se brani na velike vode povratnog perioda 100 godina.
- (2) U cilju zaštite od poplave potrebno je izgraditi sustav obrane od poplava na rijeci Gornjoj Dobri uzvodno od Đulinog ponora (na prostoru izvan obuhvata Plana).
- (3) Do izgradnje sustava iz prethodnog Stavka za svaki zahvat u prostoru potrebno je od nadležnog tijela (Hrvatske vode) zatražiti posebne uvijete gradnje.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

#### **Članak 192.**

- (1) Planom su određene slijedeće javne zelene površine:

- park	Z1
- dječje igralište	Z2
- park šuma	Z3
- (2) Javne zelene površine iz prethodnog stavka prikazane su na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:5000.

#### **Članak 193.**

- (1) Javne zelene površine treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".
- (2) Kod sadnje novog zelenila treba koristiti autohtone vrste.

#### **Članak 194.**

- (1) **Javne zelene površine - park (Z1)** su javne neizgrađene površine namijenjene šetnji, odmoru građana i igri najmlađeg uzrasta.
- (2) Parkovi se uređuju uz visoke ekološke standarde održavanjem kvalitetne zatečene vegetacije i planskom sadnjom niske i visoke vegetacije, te ih je potrebno opremiti odgovarajućom urbanom

- opremom (klupe, koševi za smeće, rasvjetna tijela, fontane, reklamni panoi, spomenici i sl.).
- (3) Za uređenje parkova obavezna je izrada hortikulturnog (krajobraznog) elaborata.
  - (4) U parkovima je moguće postavljanje kioska, nadstrešnica, ljetnih pozornica i sličnih montažnih građevina.
  - (5) Kiosci su tipski elementi, koji nisu čvrsto vezani za tlo, a služe za prodaju (novina, suvenira i sl.) i ugostiteljske usluge. Površina otvorenih (terase i sl.) i zatvorenih (bruto) dijelova kioska ne može biti veća od 1% površine parka ili 50 m<sup>2</sup>.
  - (6) Projektom uređenja parka moraju se utvrditi lokacije za smještanje montažnih građevina i način njihovog spajanja na komunalnu infrastrukturu.
  - (7) Minimalna veličina građevne čestice parka je 700 m<sup>2</sup>.
  - (8) Parku se mora omogućiti pješački prilaz minimalne širina 2,0 m.
  - (9) Pješačke staze u parkovima moraju imati minimalnu širinu 2,0m.
  - (10) Podloga parkovnih površina i pješačkih staza ne smije biti asfalt, beton ili neke druge vodonepropusne podloge.

#### **Članak 195.**

- (1) Na površinama stambene (S), mješovite (M), javne i društvene (D), poslovne (K), proizvodne (I) i ugostiteljsko – turističke (T) namjene moguće je uređenje parkova na zasebnim građevnim česticama površine od 700 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>.
- (2) Parkovi iz stavka (1) uređuju se prema uvjetima iz članka 194. ovih Odredbi, izuzev površine građevne čestice propisane stavkom (1).

#### **Članak 196.**

- (1) **Javne zelene površine - dječje igralište (Z2)** su javne neizgrađene površine za okupljanje, igru i zabavu djece, u principu okružene stambenim naseljem.
- (2) Dječja igrališta za mlađe uzraste uređuju se kao zelene površine s odgovarajućom opremom (pješčanici, tobogani, klackalice i sl.), a ako graniče s prometnom površinom za kolni promet ili promet u mirovanju moraju biti ograđena zaštitnom ogradom od tih površina. Podloga tih igrališta ne smije biti asfalt, beton ili neke druge vodonepropusne podloge.
- (3) Dječja igrališta za starije uzraste uređuju se kao otvoreni sportski tereni bez tribina, ograđeni zaštitnom ogradom od okolnih sadržaja.
- (4) Na jednoj površini dječjeg igrališta (Z2) mogu se urediti igrališta za oba uzrasta ili samo za jedan uzrast.
- (5) Minimalna površina dječjeg igrališta je 800 m<sup>2</sup>.
- (6) Prilaz dječjim igralištima treba osigurati pješačkim stazama minimalne širine 2,0 m.

#### **Članak 197.**

- (1) Na površinama stambene (S), mješovite (M), javne i društvene (D), sportsko – rekreacijske (R) i poslovne (K) namjene moguće je uređenje dječjih igrališta površine od 800 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>.
- (2) Dječja igrališta iz stavka (1) uređuju se prema uvjetima iz članka 196. ovih Odredbi, izuzev površine građevne čestice propisane stavkom (1).

#### **Članak 198.**

- (1) Za montažne građevine i urbanu opremu u parkovima, te opremu dječjih igrališta Grad Ogulin može pokrenuti postupak oblikovanja i izrade svog prepoznatljivog elementa kao jednoobraznog rješenja.

#### **Članak 199.**

- (1) **Javne zelene površine - park šuma (Z3)** je javna neizgrađena površina prirodne šume namijenjena za šetnju, odmor i boravak u prirodi koju treba zadržati u postojećem obliku uz minimalne intervencije za uređenje pješačkih staza i odmorišta.

### **6.1. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina**

#### **Članak 200.**

- (1) Na zaštitnim zelenim površinama (Z) zabranjena je gradnja; osim telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže iz Poglavlja 5.2. i 5.3. ovih Odredbi, te pješačkih i biciklističkih staza.
- (2) Gradnjom građevina iz prethodnog Stavka ovog Članka ne smije se sprječavati slobodan prolaz uz vodotoke, smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

- (3) Na zaštitnim zelenim površinama minimalna širina pješačke staze je 1,5 m, a minimalna širina biciklističke staze je 1,0 m za jednosmjerni promet i 2,0 m za dvosmjerni promet.
- (4) Uz pješačke i biciklističke staze moguće je uređenje drvoreda ili grmoreda minimalne širine 3,0 m; osim na zaštitnim zelenim površinama uz kanjon Dobre i u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja".
- (5) Pješačke i biciklističke staze na zaštitnim zelenim površinama treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".
- (6) Zaštitne zelene površine moraju biti održavane. Održavanje podrazumijeva zadržavanje i održavanje postojećeg zdravog zelenila, te uklanjanje biljnog materija u sloju prizemnog raslinja i kresanje suhog granja (za zaštitu od požara). Ako je potrebna sadnja novog zelenila treba koristiti autohtone vrste.
- (7) Dozvoljava se korištenje zaštitnih zelenih površina u privatnom vlasništvu u poljoprivredne svrhe, osim zaštitnih zelenih površina uz kanjon Dobre i u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja".
- (8) Zaštitne zelene površine (Z) prikazane su na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1: 5000.

#### Članak 201.

- (1) Na površinama groblja (G), infrastrukturnih sustava (IS), stambene (S), mješovite (M), javne i društvene (D), poslovne (K), proizvodne (I), ugostiteljsko-turističke (T) i sportsko-rekreacijske (R) namjene moguće je utvrđivanje zaštitnih zelenih površina kao zasebnih građevnih čestica maksimalne površine 2.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Zaštitne zelene površine iz stavka (1) uređuju se prema uvjetima iz članka 200. ovih Odredbi, izuzev površine građevne čestice propisane stavkom (1).

### 6.2. Uvjeti gradnje na površinama sportsko - rekreacijske namjene

#### Članak 202.

- (1) Planom su određene površine sportsko-rekreacijske namjene (R), unutar i izvan naselja, prikazane na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" kako slijedi:
  - sport R1
  - rekreacija R2
- (2) Na površinama stambene (S), mješovite (M), javne i društvene (D), poslovne (K) i proizvodne (I) namjene moguće je utvrđivanje površina sportsko – rekreacijske namjene kao zasebnih građevnih čestica površine od 800 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>.
- (3) Minimalna površina građevne čestice na površinama sportsko-rekreacijske namjene iz Stavka 1 ovog Članka je 800 m<sup>2</sup>.
- (4) Površine sportsko-rekreacijske namjene iz ovog Članka uređuju se prema uvjetima iz Članka 203. - 205.
- (5) Iznimno od prethodnog Stavka, za površine sportsko-rekreacijske namjene u obuhvatu DPU 1 važeće su odredbe "Detaljnog plana uređenja školsko športskih sadržaja uz prvu osnovnu školu" ("Glasnik Karlovačke županije" 44/05, 08/12).

#### Članak 203.

- (1) **Površine sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1)** namijenjene su izgradnji otvorenih i zatvorenih natjecateljskih, rekreacijskih i sportskih građevina sa ili bez gledališta, te pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti.
- (2) Prateći sadržaji mogu biti ugostiteljski, specijalizirani trgovački (prodaja sportske opreme i sl.), uredski i sl., a ne smiju biti ugostiteljsko-turistički smještajnog tipa (sobe, apartmane i sl.) i sadržaji za stanovanje. Prateći sadržaji ne smiju svojim načinom korištenja ometati sport i rekreaciju kao osnovnu funkciju. Prateći sadržaji moraju biti u osnovnoj građevini i mogu iznositi maksimalno 30% njene neto korisne površine.
- (3) Građevna čestica se ne može osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacijskog pojasa potrebnog za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku, prema važećem "Zakonu o vodama". Građevna čestica mora imati direktan kolni pristup na ulicu.
- (4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,40. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je 1,20. Površina otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta ne ulazi u izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i koeficijenta iskorištenosti ( $k_{is}$ ).
- (5) Građevine na površinama sportsko-rekreacijske namjene mogu se graditi kao samostojeće

- građevine, a samo u obuhvatu povijesne graditeljske cjeline prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" mogu se graditi i kao dvojne građevine ili građevine u nizu.
- (6) Građevine se mogu graditi s maksimalno 1 podzemnom i 2 nadzemne etaže i maksimalnom visinom (h) od 10,0 m. Sadržaji kao što su garderobe, sanitarije, uredi i sl. mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati međuetaze i galerije.
  - (7) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice i od regulacijske linije mjeri se od najistaknutije točke pročelja građevine i mora omogućiti postizanje, ovim Člankom, propisane međusobne udaljenosti između građevina. Međusobna udaljenost između građevina mjeri se od njihovih najistaknutijih točaka pročelja.
  - (8) Udaljenost građevine od ruba građevne čestice i od regulacijske linije ne može biti manja od 6,0 m; a ako građevna čestica graniči s vodenom površinom ili vodnim dobrom, udaljenost građevine od regulacijske linije ne može biti manja od 10 m, odnosno prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela i važećem "Zakonu o vodama". Odredbe ovog Stavka koje nisu propisane zakonom ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije, te zamjenske građevine.
  - (9) Međusobna udaljenost između građevina na susjednim građevnim česticama iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5,0$  m, gdje su H1 i H2 ukupne visine građevina; ali ako se južno od postojeće školske ili predškolske građevine gradi nova građevina, udaljenost između tih građevina mora iznositi najmanje tri ukupne visine (H) južne građevine. Međusobna udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 4,0 m. Odredbe ovog Stavka ne odnose se na postojeće građevne čestice i građevine, interpolacije, te zamjenske građevine.
  - (10) Parkirališni prostor treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.
  - (11) Najmanje 25% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.
  - (12) Zabranjena je izgradnja ograda, osim kad je to nužno zbog zaštite građevine ili zbog vrste sportskih i rekreacijskih aktivnosti. Ograda se tada podiže unutar vlastite građevne čestice, s vanjskim rubom najdalje na rubu građevne čestice ili regulacijske linije. Ulična ograda se podiže iza regulacijske linije prema prometnoj površini. Kolna i pješačka ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjoj strani (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini. Podnožje ulične ograda može biti izvedeno kao puno (beton, kamen, opeka i sl.) do visine 0,5 m; a iznad toga mora biti izvedeno prozračno (drvo, žica, zeleni nasad-živica i sl.).
  - (13) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida je 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimalno 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zabranjeno je postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

#### Članak 204.

- (1) **Površine sportsko-rekreacijske namjene - rekreacija (R2)** namijenjene su izgradnji otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina bez gledališta (tenis, mini golf, odbojka, badminton, boćanje, trim staze i sl.), biciklističkih i pješačkih staza, površina za izlete i kraće boravke u prirodi, odmorišta i drugih sadržaja za pasivnu sportsku aktivnost građana; te zatvorenih građevina za smještaj pratećih sadržaja koji služe osnovnoj djelatnosti.
- (2) Građevna čestica se ne može osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacijskog pojasa potrebnog za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku, prema važećem "Zakonu o vodama". Građevna čestica mora imati direktan kolni pristup na ulicu.
- (3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) i maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je 0,60. U izračun koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) ulazi površina otvorenih i zatvorenih građevina.
- (4) Parkirališni prostor treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.
- (5) Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova, te uređenje pripadajućom urbanom opremom.
- (6) Zabranjena je izgradnja ograda, osim zaštitnih ograda otvorenih rekreacijskih i sportskih građevina.
- (7) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida je 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimalno 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zabranjeno je postavljanje potpornih zidova



kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili protočnost vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

- (8) Uvjeti izgradnje zatvorenih građevina iz Stavka 1 ovog Članka:
- prateći sadržaji mogu biti garderobe, sanitarije, ugostiteljski sadržaji, specijalizirani trgovački sadržaji (prodaja sportske opreme) i sl., a ne smiju biti ugostiteljsko-turistički sadržaji smještajnog tipa (sobe, apartmane i sl.) i sadržaji za stanovanje;
  - prateći sadržaji ne smiju svojim načinom korištenja ometati rekreaciju kao osnovnu funkciju;
  - maksimalna građevna (bruto) površina građevine je 20 m<sup>2</sup> na građevnim česticama površine do 5.000 m<sup>2</sup> i 40 m<sup>2</sup> na građevnim česticama površine 5.000 m<sup>2</sup> i više;
  - građevine se mogu graditi samo kao samostojeće građevine;
  - građevine se mogu graditi s maksimalno 1 nadzemnom etažom i maksimalnom visinom (h) od 4,0 m;
  - građevina mora zadovoljavati uvjete iz Stavka 7, 8 i 9 prethodnog Članka.

#### Članak 205.

- (1) Izgradnju na površinama sportsko-rekreacijske namjene treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti".

## 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

### 7.1. Prirodna baština

#### Članak 206.

- (1) Prirodu treba štiti očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti, te zaštitom prirodnih vrijednosti; a to su zaštićena područja, zaštićene svojte, te zaštićeni minerali i fosili.
- (2) Pronalazak minerala i/ili fosila iznimnog zbog svoje rijetkosti, veličine, izgleda ili obrazovnog i znanstvenog značaja nalaznik je dužan prijaviti nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska.
- (3) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, ta održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

#### Članak 207.

- (1) U obuhvatu Plana nema zaštićenih dijelova prirode prema "Zakonu o zaštiti prirode".
- (2) Za sljedeće dijelove prirode predlaže se zaštita "Zakonom o zaštiti prirode" u rangu:
- **spomenik prirode - Đulin ponor s Medvedicom** - Đulin ponor je istovremeno hidrološki i geomorfološki spomenik u okviru značajnog krajolika rijeke Dobre. U neposrednoj blizini nalazi se pećina Medvednica (pod samim gradom Ogulinom), speleološki vrlo zanimljiv objekt. U sklopu pećine nalazi se velika podzemna dvorana (duga 100 m, široka 28 m, visoka 28 m).
  - **značajni krajobraz - Kanjon Dobre** - Dio obalnog pojasa Dobre, od ulaza u Grad Ogulin (Oklinak) do Bukovnika uključivo pritoku Vitunjčicu i nizvodno od HE Gojak uključivo pritoke Bistrica i Ribnjak. Evidentirani značajni krajobraz predstavlja izuzetno zanimljiv geomorfološko i hidrografski kompleks rijeke Dobre, sastavljen iz kanjona, ponora i spleta podzemnih pećinskih kanala. Rijeka Dobra nakon kratkog i slikovitog kanjona, gubi se u grandioznom Đulinom ponoru, da bi nakon nekoliko kilometra ponovo izašla na površinu kao Gojačka Dobra.
  - **spomenik parkovne arhitekture - Park i drvored** - Park u Ogulinu nalazi se u središtu mjesta. Uz spomenik Kralju Tomislavu nalazi se dendrološki inventar, lipe, kesten, javori i smreke. Uz suhu Mrežnicu nalazi se stari drvored lipa i kestena.
- (3) Dijelovi prirode iz prethodnog Stavka ovog Članka prikazani su na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja".
- (4) Značajni krajobraz je prirodni ili kultivirani predjel velike krajobrazne vrijednosti i biološke raznolikosti ili kulturno-povijesne vrijednosti, ili krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za pojedino područje, namijenjen odmoru i rekreaciji ili osobito vrijedni krajobraz utvrđen sukladno Zakonu o zaštiti prirode. U značajnom krajobrazu nisu dopušteni zahvati i radnje koje narušavaju obilježja zbog kojih je proglašen.
- (5) Spomenik prirode je pojedinačni neizmijenjeni dio ili skupina dijelova žive ili nežive prirode, koji ima

ekološku, znanstvenu, estetsku ili odgojno-obrazovnu vrijednost. Spomenik prirode može biti geološki (paleontološki, mineraloški, hidrogeološki, strukturno-geološki, naftno-geološki, sedimentološki i dr.), geomorfološki (špilja, jama, soliterna stijena i dr.), hidrološki (vodotok, slap, jezero i dr.), botanički (rijetki ili lokacijom značajni primjerak biljnog svijeta i dr.), prostorno mali botanički i zoološki lokalitet i drugo. Na spomeniku prirode i u njegovoj neposrednoj blizini koja čini sastavni dio zaštićenog područja nisu dopuštene radnje koje ugrožavaju njegova obilježja i vrijednosti.

- (6) Spomenik parkovne arhitekture je umjetno oblikovani prostor (perivoj, botanički vrt, arboretum, gradski park, drvored, kao i drugi oblici vrtnog i parkovnog oblikovanja), odnosno pojedinačno stablo ili skupina stabala, koji ima estetsku, stilsku, umjetničku, kulturno-povijesnu, ekološku ili znanstvenu vrijednost. Na spomeniku parkovne arhitekture i prostoru u njegovoj neposrednoj blizini koji čini sastavni dio zaštićenog područja nisu dopušteni zahvati ni radnje kojima bi se mogle promijeniti ili narušiti vrijednosti zbog kojih je zaštićen.
- (7) Za reguliranje statusa zaštićenih dijelova prirode iz ovog članka potrebno je izraditi stručno obrazloženje koje treba dostaviti na suglasnost javnopravnom tijelu nadležnom za poslove zaštite prirode. Nakon pribavljene suglasnosti, zaštitu proglašava Vlada RH odnosno Karlovačka županija.
- (8) Za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara koja se nalaze na području zaštićenih prirodnih vrijednosti primjenjuju se propisi o zaštiti i očuvanje kulturnih dobara.
- (9) Do proglašenja zaštite prirodne baštine za zahvate u prostoru na područjima navedenim u ovom članku obavezno je ishoditi posebne uvjete zaštite prirode od nadležnog javnopravnog tijela.

#### Članak 207.a

- (1) Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnosti javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/2019), područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS): Ogulinsko – plašćansko područje (HR2000592).
- (2) Područje ekološke mreže iz prethodnog stavka prikazano je na kartografskom prikazu 3.2. „Područja posebnih ograničenja u korištenju“.
- (3) Pravilnikom o popisu stanišnih tipova i karti staništa (NN 27/21) utvrđen je popis stanišnih tipova, karta staništa te ugroženi i rijetki stanišni tipovi, uključujući i prioritetne prirodne stanišne tipove, koje je potrebno očuvati u povoljnom stanju.

#### Članak 208.

- (1) U obuhvatu Plana su i rubni dijelovi osobito vrijednih predjela - **kultiviranih krajobraza**:
  - područje između Vitunja, Dobre i naselja Sv. Petar,
  - područje oko jezera Sabljaci.
- (2) Kultivirani krajobrazi su područja s posebnim ograničenjima u korištenju na kojima su dopuštene samo one radnje koje ne oštećuju i ne mijenjaju obilježja na predmetnim područjima.
- (3) Kultivirani krajobrazi iz Stavka 1 ovog Članka prikazani su na kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

#### Članak 209.

- (1) Planom su utvrđeni **vrijedni dijelovi naselja** (točke i potezi kompozicijskih, panoramskih i vizurnih vrijednosti) za koje su dopuštene minimalne radnje radi privođenja namjeni izletišta ili vidikovaca.
- (2) Vrijedni dijelovi naselja iz prethodnog Stavka ovog Članka prikazani su na kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

## 7.2. Kulturna baština

#### Članak 210.

- (1) Za sve zahvate u prostoru na zaštićenim i preventivno zaštićenim kulturnim dobrima sa popisa kulturnih dobara (iz Članka 215.) i u njihovoj neposrednoj blizini potrebno je od nadležnih državnih institucija ishoditi posebnim zakonima propisane uvjete i prethodna odobrenja.
- (2) Elementarni oblik zaštite kulturnih dobara provesti njihovom identifikacijom i dokumentacijom, stručnim i znanstvenim procesom utvrđivanja spomeničkih vrijednosti pojedinačnih građevina i cjelina u određenom povijesnom prostoru i kontekstu, te organiziranim bilježenjem njihovih osobina na najprimjereniji način. Sama identifikacija rezultira izradom inventara graditeljske baštine, a dokumentacija arhivom podataka o toj baštini.
- (3) Sastavni dio ovog Plana je konzervatorska podloga ("Konzervatorska studija grada Ogulina", Glasnik Karlovačke županije 15/98) kroz koju je provedena intenzivna inventarizacija, ponovno vrednovanje i

- kategorizacija dobara graditeljske baštine, te mjere i režime zaštite kulturnih dobara na području obuhvata Plana što uključuje potrebu revizije zaštićenih cjelina obzirom na stupanj očuvanosti.
- (4) U područjima koja se namjenjuju intenzivnom razvoju infrastrukture ili određenih djelatnosti obvezatna su prethodna istraživanja graditeljske baštine, a osobito mogućih arheoloških lokaliteta.
  - (5) Za povijesno - urbanističku cjelinu grada Ogulina izrađena je Konzervatorska studija temeljem koje se utvrđuju posebni uvjeti zaštite.
  - (6) Zaštitu arheoloških lokaliteta provoditi u skladu i s načelima arheološke struke i konzervatorske djelatnosti sanacijom, konzervacijom i prezentacijom vidljivih ostataka građevina važnih za povijesni i kulturni identitet prostora, odnosno odgovarajućom obradom, dokumentiranjem i pohranom u muzejske ustanove, predmeta s onih lokaliteta, koje se obzirom na njihov karakter ne može prezentirati.
  - (7) Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome Ministarstvo kulture - Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu.

#### **Članak 211.**

- (1) Povijesne cjeline i ambijenti, kao i pojedinačne građevine sa spomeničkim obilježjima, zajedno sa svojim okolišem moraju biti na vrstan način (tj. u skladu s njihovim prostornim, arhitektonskim, etnološkim i povijesnim označnicama) uključeni u budući razvitak. To prije svega podrazumijeva sljedeće:
  - Zadržavanja povijesnih oblika komunikacija - starih cesta, pješačkih putova i planinarskih staza, često praćenih pokloncima;
  - Očuvanje i obnovu tradicijskih drvenih zgrada (stambenih i gospodarskih), klijeti, mlinova i svih ostalih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - Očuvanje povijesnih slika krajolika i prepoznatljivih vidika;
  - Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih uporaba građevina i sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
  - Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziv sela, zaselaka, brjegovia i potoka – od kojih neki imaju simbolično, ali i povijesno značenje;
  - Očuvanje i obnovu svih građevina i sklopova sa spomeničkim obilježjima;
  - Istraživanje i izlaganje arheoloških nalaza i mjesta.

#### **Članak 212.**

- (1) U prostoru čiju osnovu čine prirodni elementi cjelovita slika prostora je dopunjena antropogenim oblicima stoga očuvanje graditeljskog nasljeđa mora biti u skladu sa cjelokupnim prostorom koji ga okružuje. S obzirom na stupanj očuvanosti prirodnih i krajobraznih vrijednosti te oblika gradnje i naseljavanja područja Grada Ogulina, potrebno je usmjeriti razvoj koji će se temeljiti na uvažavanju i racionalnom iskorištavanju temeljnih vrijednosti područja. To prije svega znači očuvati ravnotežu i harmoničan odnos izgrađenog i kultiviranog krajolika i prirodnog krajolika, tj. integralnih vrijednosti prostora. Osobito je važno da se gospodarske zone smještaju na neekspozirane pozicije, pažljivo dimenzioniraju kako ne bi automatski postajali likovni i prostorni konflikti jer svojom arhitekturom nisu primjereni prostoru u kom nastaju.
- (2) Integralni prostor, njegovu kulturnu i prirodnu baštinu moguće je štititi kroz zoniranje prostora, a zaštitu pojedinačnih vrijednosti kulturne baštine metodom režima zaštite.

#### **Članak 213.**

- (1) Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:
  - Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora što odražava kvalitetan suživot arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti pripadajuće sredine nastao kao rezultat njihove funkcionalne povezanosti;
  - Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, prošteničkih putova često popraćenih raspelima i pokloncima, poljskih putova i šumskih prosjeka);
  - Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih drvenih kuća); ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
  - Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
  - Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;

- Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale vodotoka, prirodne šume, bare, rukavci vodotoka, kultivirani krajolik - budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

#### Članak 214.

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona o zaštiti kulturnih dobara, drugih posebnih zakona i podzakonskih akata.
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe, rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, funkcionalne prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.
- (4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate na građevinama, građevnim sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Karlovcu) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
  - Posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole);
  - Potvrda glavnog projekta (u postupku izdavanja građevne dozvole);
  - Nadzor u svim fazama radova (provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine).
- (5) Za građevine označene kao evidentirana baština (E) najčešće lokalne važnosti, opisani postupak nije obavezan, ali je preporučljiv ukoliko organi lokalne uprave u provedbi ovoga Plana nađu interes i potrebu za savjetodavnim sudjelovanjem Službe zaštite. Mišljenje se može zatražiti i za građevine izvan predjela zaštite, osobito u dijelu koji graniči sa zaštićenim predjelom, ako se građevine nalaze na osobito vidljivim mjestima važnim za sliku naselja ili krajolika.
- (6) Temeljem inventarizacije provedene prilikom izrade ovoga Plana, uz ranije zaštićena (Z) i preventivno zaštićena (P) kulturna dobra, Ministarstvo kulture - Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja, te donošenja rješenja o zaštiti za sve vrednije građevine, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni oznakom PZ. Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.
- (7) Propisuju se sljedeće mjere zaštite za kulturna dobra predložena za zaštitu (PZ):
  - CGJ-1 (Stara zgrada bolnice, Bolnička ulica) - Građevina je u cijelosti sačuvala izvorna oblikovanja. Potrebno ju je održavati uz uređenje ostalih pročelja čije bi fasadne plohe valjalo obnoviti na klasičan način. Ne dozvoljava se povećanje broja etaža, povećanje visine građevine, povećanje broja fasadnih otvora, uklanjanje profiliranih elemenata, promjena materijala i tipa pokrova, izmjena materijala stolarije (dozvoljava se samo drvena stolarija). Za sve dogradnje preporuča se suradnja s nadležnim konzervatorskim odjelom.
  - CGG-1 (Mlin kod starog mosta, Kod Vučić Sela) - Predmetni građevinski sklop obnoviti i urediti prema postojećim odlikama i uz korištenje tradicionalnih materijala. Građevinu je potrebno zadržati u postojećim gabaritima. Ne dozvoljava se izgradnja novih građevina na građevnoj čestici mlina. Predmetna okućnica dobro je očuvani primjer tradicijskog oblikovanja stambene i gospodarskih građevina neposredno uz rijeku Dobru uz funkcionalno iskorištavanje snage vode za pokretanje mlina kao gospodarske djelatnosti.
  - SGK-2 (Kapela Sv. Roka, Lomost) - Recentno je građevina obnovljena sukladno pravilima i propozicijama zaštite kulturnih dobara. Ne dozvoljavaju se dogradnje predmetnoj sakralnoj građevini koju je potrebno održavati u postojećim gabaritima i uz primjenu tradicionalnih materijala. Za sve zahvate na predmetnoj građevini preporuča se suradnja s nadležnim konzervatorskim odjelom.
  - SGK-6 (Pil s kipom Majke Božje, raskršće Lomošćanske ceste i ulice Škrile I) - Bazu i postolje treba održavati u postojećem stanju, a na skulpturi Madone treba izvesti konzervatorsko-restauratorske radove sukladno pravilima i uvjetima konzervatorske struke. Ne dozvoljava se izmještanje predmetnog pila sa povijesne lokacije.

#### Članak 215.

- (1) Inventarizacija i klasifikacija kulturne baštine u obuhvatu Plana obavljena je sukladno važećem "Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara".
- (2) Trenutno stanje zaštite određeno je sljedećim kategorijama:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA OGULIN – UPU 1**

**II. ODREDBE ZA PROVEDBU – PROČIŠĆENI TEKST**

- Z Zaštićeno kulturno dobro, upisano u Registar
- P Preventivno zaštićeno kulturno dobro, upisano u Registar
- PZ Predloženo za zaštitu
- E Evidentirano
- \* građevine ili dijelovi urbane opreme koje pojedinačno mogu imati svojstva kulturnog dobra, ali i ne moraju, već su kvalitetno uklopljeni u prostor

(3) Kulturna dobra su predložena za vrednovanje u sljedećim u kategorijama:

- I nacionalnog značenja
- III lokalnog značenja

(4) Popis kulturnih dobara:

OZNAKA	SPOMENIK	ADRESA/LOKALITET	STATUS	KATEGORIJA
<b>STARI GRADOVI</b>				
SG-1	Stari grad Ogulin*		UP/ I° 612-08/02-01/601, Z-280	I
<b>GRADITELJSKI SKLOP</b>				
GS-1	Povijesna cjelina grada Ogulina *		UP-I°-612-08/04-01/370, Z-1731	
<b>CIVILNE GRAĐEVINE - STAMBENE</b>				
CGS-1	Stambena zgrada *	Mažuranićeva 2	E	III
CGS-2	Stambena zgrada *	Nazorova 2	E	III
CGS-3	Stambena zgrada *	Nazorova 20	E	III
CGS-3.1	Stambena i gospodarska zgrada	Zagrad 3	E	III
CGS-4	Stambena i gospodarska zgrada	Zagrad 14	E	III
CGS-5	Stambena i gospodarska zgrada	Zagrad 27	E	III
CGS-6	Stambena zgrada	Zagrad 30	E	III
CGS-6.1	Stambena i gospodarska zgrada	Zagrad 39	E	III
CGS-7	Stambena zgrada	Zagrad 38 i 40	E	III
CGS-8	Stambena zgrada	Zagrad 42	E	III
CGS-9	Stambena zgrada	Zagrad 24 (stari broj)	E	III
CGS-10	Stambena zgrada	Nova cesta 23 i 25	E	III
CGS-11	Stambena zgrada	Nova cesta 17	E	III
CGS-12	Stambena zgrada	Nova cesta 43	E	III
CGS-13	Stambena i gospodarska zgrada	Nova cesta 51	E	III
CGS-14	Stambena i gospodarska zgrada	Nova cesta 65	E	III
CGS-16	Stambena zgrada	Ul. Sv. Petar 26	E	III
CGS-17	Stambena zgrada	Ul. Sv. Petar 2	E	III
CGS-18	Stambena i gospodarska zgrada	Ul. Sv. Petar 4a	E	III
CGS-19	Stambena i gospodarska zgrada	Ul. Vrtače 2	E	III
CGS-20	Stambena zgrada	Ul. Vrtače 19	E	III
CGS-21	Stambena zgrada	Ul. Vrtače 24	E	III
CGS-22	Stambena zgrada	Prapućanska 23	E	III
CGS-23	Stambena zgrada	Prapućanska 30	E	III
CGS-24	Stambena zgrada	Prapućanska 54	E	III
CGS-25	Stambena zgrada	Prapućanska 56	E	III
CGS-26	Stambena i gospodarska zgrada	Prapućanska 66	E	III
CGS-27	Stambena zgrada	Prapućanska 78	E	III
CGS-28	Stambena zgrada	Bukovnička 7	E	III
CGS-29	Stambena zgrada	Bukovnička 39	E	III
CGS-30	Stambena zgrada	Bukovnička 74	E	III

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA OGULIN – UPU 1**  
**II. ODREDBE ZA PROVEDBU – PROČIŠĆENI TEKST**

CGS-31	Stambena i gospodarska zgrada	Voćarska 20	E	III
CGS-32	Stambena i gospodarska zgrada	Brod 3	E	III
CGS-33	Stambena zgrada	Stara cesta 20	E	III
CGS-34	Stambena zgrada	Stara cesta 25	E	III
CGS-35	Stambena zgrada	Stara cesta 34	E	III
CGS-36	Stambena zgrada	Podvrh I, br. 19 i 21	E	III
CGS-37	Stambena zgrada	Podvrh I, br 9	E	III
CGS-38	Stambena zgrada	Podvrh I, br. 11	E	III
CGS-39	Stambena zgrada	Podvrh II, br. 7	E	III
CGS-40	Stambena i gospodarska zgrada	Podvrh V, br. 3	E	III
CGS-41	Stambena zgrada	Podvrh VI, br. 84 (stari broj)	E	III
CGS-42	Stambena zgrada	Žegar 1	E	III
CGS-43	Stambena zgrada	Žegar 2	E	III
CGS-44	Stambena i gospodarska zgrada	Žegar 11	E	III
CGS-45	Stambena zgrada	Žegar 19	E	III
CGS-46	Stambena zgrada	Žegar 25	E	III
CGS-47	Stambena zgrada	Žegar V, br. 1	E	III
CGS-48	Stambena zgrada	Žegar V, br. 3	E	III
CGS-49	Stambena zgrada	Žegar V, br. 4	E	III
CGS-49.1	Stambena zgrada	Žegar V, br. 11	E	III
CGS-50	Stambena zgrada	Žegar VII, br. 7	E	III
CGS-51	Stambena zgrada	Žegar IV, br. 45	E	III
CGS-52	Stambena zgrada	Žegar I, br. 53	E	III
CGS-53	Stambena zgrada	Žegar I, br. 63	E	III
CGS-54	Stambena zgrada	Žegar I, br. 89	E	III
CGS-54.1	Stambena zgrada	Proce 16	E	III
CGS-55	Stambena zgrada	Proce 37	E	III
CGS-56	Stambena zgrada	Proce 105	E	III
CGS-56.1	Stambena zgrada	B. Frankopana 27	E	III
CGS-56.2	Stambena zgrada	B. Frankopana 28	E	III
CGS-57	Stambena zgrada	B. Frankopana 29	E	III
CGS-57.1	Stambena zgrada	B. Frankopana 34	E	III
CGS-58	Stambena zgrada	B. Frankopana 36	E	III
CGS-59	Stambena zgrada	B. Frankopana 38	E	III
CGS-60	Stambena zgrada	B. Frankopana 39	E	III
CGS-61	Stambena zgrada	B. Frankopana 52	E	III
CGS-62	Stambena zgrada	B. Frankopana 54	E	III
CGS-63	Stambena zgrada	Lomošćanska cesta 2	E	III
CGS-64	Stambena zgrada	Lomošćanska cesta 3	E	III
CGS-65	Stambena zgrada	Sv. Jakov 14	E	III
CGS-66	Stambena zgrada	Sv. Jakov 33	E	III
CGS-67	Stambena zgrada	Sv. Jakov 47	E	III
CGS-68	Stambena zgrada	Sv. Jakov 62	E	III
CGS-69	Stambena zgrada	Sv. Jakov 66	E	III
CGS-70	Stambena zgrada	Sv. Jakov 68	E	III
CGS-71	Stambena zgrada	Sv. Jakov 72	E	III
CGS-72	Stambena zgrada	Sv. Jakov 73	E	III

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA OGULIN – UPU 1

## II. ODREDBE ZA PROVEDBU – PROČIŠĆENI TEKST

CGS-73	Stambena zgrada	Sv. Jakov 127	E	III
CGS-74	Stambena zgrada	Sv. Jakov 140	E	III
CGS-75	Stambena zgrada	Sv. Jakov 196	E	III
CGS-76	Stambena zgrada	Kalci 16	E	III
CGS-77	Stambena zgrada	Bolnička 29	E	III
CGS-78	Župni dvor *	Gajeva 2	E	III
CGS-79	Stambena zgrada	Sv. Jakov 118	E	III
CGS-80	Stambena zgrada	Kalci 14	E	III
CGS-81	Stambena zgrada	Kalci 17	E	III
CIVILNE GRAĐEVINE - JAVNE				
CGJ-1	Stara zgrada bolnice *	Bolnička ulica	PZ	
CGJ-2	Ostaci mosta *	kod Vučić sela	E	III
CGJ-3	Most preko Đulinog ponora *		E	III
CGJ-4	Zgrada željezničke stanice	Ogulin	E	III
CIVILNE GRAĐEVINE - GOSPODARSKE				
CGG-1	Mlin kod starog mosta *	Kod Vučić Sela	PZ	
SAKRALNE GRAĐEVINE - CRKVE				
SGC-1	Župna crkva Sv. Križa *		UP/I-612-08/08-05/12, Z-5341	
SGC-2	Crkva Sv. Jakova *		UP-I°-612-08/06-06/0483, Z-3086	
SGC-3	Pravoslavna crkva Sv. Georgija i parohijska zgrada *		Z-6226	
SAKRALNE GRAĐEVINE - KAPELE I POKLONCI				
SGK-1	Kapela poklonac Majke Božje u špilji*	ulica Sv. Jakov	E	III
SGK-2	Kapela Sv. Roka *	Lomost	PZ	
SGK-3	Poklonac Majke Božje uz prugu *	raskršće ulice Sv. Petar i Prapućanske ulice	E	III
SGK-4	Kapela Sv. Mihovila *	Bošt, raskršće	E	III
SGK-5	Kapela poklonac Sv. Vida *	raskršće Bolničke ulice i ulice Sv. Jakova	E	III
SGK-6	Pil s kipom Majke Božje *	raskršće Lomošćanske ceste i ulice Škrile I	PZ	
MEMORIJALNO I POVIJESNO PODRUČJE				
MPP-1	Groblje *	Sv. Jakov	E	III
SPOMEN OBJEKT				
SO-1	Kuća Olge Žagar, NOB - spomeničko mjesto	Lomošćanska cesta 32	E	
SO-2	NOB, Spomenik (kosturnica je izmještena na groblje sv. Jakova)	na autobusnom kolodvoru	E	
SO-3	NOB, Skulptura dva borca	na autobusnom kolodvoru	E	
ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI				
AL-1	Stari grad Ogulin		Z-280	
AL-2	(naselje Ogulin) prapovijest	Nepoznata lokacija	E	III
AL-3	(naselje Ogulin) antika	Nepoznata lokacija	E	III

Zaštita povijesnih građevina

Članak 216.

- (1) Zaštita kulturno-povijesnih, ambijentalnih i drugih prostornih cjelina određena je zonom zaštite, dok je za pojedinačna kulturna dobra nivo zaštite vezan za provedenu kategorizaciju istih. Na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja" prikazana je *kulturno-povijesna cjelina (povijesna graditeljska cjelina)* i pojedinačne građevine koje u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra i podliježu ovim mjerama. Na istom kartografskom prikazu označena su i lokalna dobra koja su ovom prilikom evidentirana, a imaju svoju ulogu u cjelokupnoj slici prostora.
- (2) Na kartografskom prilogu sva kulturna dobra su označena prema klasifikaciji i tipologiji. Unutar njihove zone stroge zaštite, tj. neposrednom pripadajućem okruženju mogući su zahvati održavanja, rekonstrukcije i sanacije dok se u kontaktnim zonama njihove ekspozicije ili šireg pejzažnog okruženja isključuje svaka mogućnost izgradnje. To se osobito odnosi na stari grad, crkve, župne dvorove, škole i druge na koje se pružaju vrijedne ulične vizure unutar naselja ili u neizgrađenoj zoni izvan naselja.
- (3) Za sve intervencije na pojedinačno nabrojanim prostornim cjelinama i pojedinačnim kulturnim dobrima u Popisu kulturne baštine, potrebno je prema navedenim zakonima kod nadležne ustanove za zaštitu kulturne baštine ishoditi propisane suglasnosti, odnosno posebne uvjete ili prethodno odobrenje unutar obvezatnih upravnih postupaka.
- (4) Postupak izdavanja stručnog mišljenja, posebnih uvjeta (u postupku izdavanja lokacijske dozvole), potvrde glavnog projekta (u postupku izdavanja građevne dozvole) ili konzervatorskog nadzora za građevine koje su zaštićene (Z) ili preventivno zaštićene (P) ili predložene za zaštitu (PZ) provodi nadležna služba zaštite (Ministarstvo kulture - Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu).
- (5) Pojedinačni primjeri javne plastike naznačeni su, jer su neizostavni dijelovi krajolika i evidentirana dobra lokalnog značenja koja su značajna za identitet prostora. Mjere zaštite se u skladu sa općim preporukama provode na razini lokalnih, općinskih i županijskih službi, te nije neophodno ishoditi mišljenja, uvjete i dozvole službe zaštite. Mišljenje Konzervatorskog odjela može se zatražiti ako lokalne službe ocijene da bi bilo potrebno.
- (6) Za Grad Ogulin napravljena je "Konzervatorska studija grada Ogulina" ("Glasnik Karlovačke županije" 15/98), izrađena od strane Konzervatorskog odijela u Karlovcu kojom su valorizirani svi objekti, te dane smjernice za intervenciju po kojima se treba postupati, a tadašnja zona povijesno-urbanističke cjeline grada Ogulina proširena je prilikom izrade posljednjeg rješenja o zaštiti iste Klasa: UP-I°-612-08/04-01/370, Ur. Broj: 532-10-1/8(JB)-04-02, od 23. rujna 2004. godine.

#### Članak 217.

- (1) **Park ispred župne crkve u Ogulinu** - dio prirode uređen rukom čovjeka vrijedan je primjer hortikulturnog uređenja prostora i svakako ga unutar pripadajućih parcela treba dovesti u izvorni oblik i takvog održavati. Kako bi se njegova zaštita provodila na odgovarajući način potrebno je, osim ishoda suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela, uključiti i stručnjake koji se bave zaštitom prirodne baštine.
- (2) U organski nastalu staru gradsku jezgru Ogulina sretno se uklopila barokna koncepcija centralnog parka. Nastao je kao prirodni nastavak i ljevasto proširenje od prostora središnjeg gradskog trga između ulica koje se zrakasto šire prema jugu. Stara gradska jezgra dobila je time urbanističko središte visokih ambijentalnih i estetskih kvaliteta. Barokni, uglavnom soliterni, objekti koji ga okružuju dobili su potreban prostor kako bi njihovi volumeni i pročelja bili sagledljivi iz potrebne udaljenosti. Visoko, podivljalo drveće u parku obezvrijedilo je visoke oblikovne i urbanističke kvalitete ovog središnjeg gradskog ambijenta.
- (3) Potrebno je izvršiti rekonstrukciju parka, vraćanjem izvorne tlocrtne organizacije s dijagonalnim stazama naznačenim u kartografskom prikazu 2.1. "Promet". Glavna aleja treba zadržati dominantno značenje unutar parka. Novonastaloj poprečnoj stazi treba se primjerenim oblikovanjem umanjiti značenje. Hortikulturno rješenje treba odgovarati vremenu nastanka parka. Moguće je uklanjanje kompletnog postojećeg raslinja i drvoreda, te sadnja novog.

#### Članak 218.

- (1) **Frankopanski stari grad Ogulin** - označen je na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja", a njegova zaštita podrazumijeva, osim daljih arheoloških istraživanja samog grada i okolnog područja, građevinsku sanaciju i konzervaciju, te kontinuirano održavanje ove gradnje. Sve radove potrebno je publicirati, a ove vrijedne primjere kulturne baštine uvrstiti u turističke i kulturne programe.
- (2) Stari grad treba prezentirati kao jedinstvenu povijesnu cjelinu. Poželjna je revitalizacija izvornih sadržaja gdje je to moguće, odnosno uvođenje primjerenih kulturnih, animacijskih ili turističkih sadržaja. Stoga je potrebno izraditi zaseban program obnove, revitalizacije, te prezentacije starog



grada kao cjeline. Smjernice za nužne zahvate koji bi usmjerili izradu takvog programa nalaze se u prilogu "Konzervatorske studije grada Ogulina", Glasnik Karlovačke županije 15/98), izrađene od strane Konzervatorskog odjela u Karlovcu.

#### Članak 219.

- (1) **Kapela Sv. Bernardina** - složenu problematiku istraživanja i primjerene prezentacije kapele, kojoj treba vratiti sakralnu funkciju, treba uključiti u program cjelovite obnove i revitalizacije sadržaja starog grada. Nakon detaljnog istraživanja postojećih građevinskih sklopova te arhivske građe, potrebno je utvrditi mogućnosti povrata pojedinih dijelova građevine u izvorni oblik.
- (2) Građevina do tad treba zadržati postojeće oblikovne karakteristike konzervacijom sačuvane povijesne strukture, odnosno sanacijom građevinskih sklopova prema postojećem stanju. Rekonstrukcija ili zamjena pojedinih elemenata, isključivo prema izvorniku, moguća je u slučaju njihova uništenja, u slučaju da oni ne odgovaraju stilskim i oblikovnim značajkama građevine, te na osnovu dodatnih istraživanja i arhivske građe.

#### Članak 220.

- (1) **Kaštel** - obnovu kaštela i njegovog sadržaja treba uključiti u program cjelovite obnove i revitalizacije starog grada Ogulina. Kaštel treba zadržati postojeći sadržaj. Potrebno je izraditi program novog muzejskog postava sa svim pratećim sadržajima i službama koje prate djelatnost suvremene muzejske ustanove. Građevina treba zadržati postojeće oblikovne karakteristike konzervacijom sačuvane povijesne strukture, odnosno sanacijom građevinskih sklopova prema postojećem stanju. Rekonstrukcija ili zamjena pojedinih elemenata, isključivo prema izvorniku, moguća je u slučaju njihova uništenja, u slučaju da oni ne odgovaraju stilskim i oblikovnim značajkama građevine, te na osnovu dodatnih istraživanja i arhivske građe.

Zaštita arheološke baštine

#### Članak 221.

- (1) Grad Ogulin u arheološkom smislu može se izdvojiti po velikom broju slučajnih, ali veoma vrijednih arheoloških nalaza koji su nalaženi na ovom prostoru. Vrijedni i kulturno svjesni ljudi ovog kraja već više od 120 godina usrećuju arheologe i obogaćuju znanstvenu literaturu pregrštom novih spoznaja o bogatom životu ovog kraja kroz vrijeme. Arheološka istraživanja i iskopavanja, te njihova prezentacija u turističke svrhe danas mogu biti veoma pogodan oblik promocije, ali i financijske iskoristivosti za zajednicu. Stoga su promišljanja u tom smislu potrebna na sveopće zadovoljstvo.
- (2) Upravo zbog stupnja neistraženosti arheološki se lokaliteti svrstavaju u grupu ugroženih i najmanje zaštićenih kulturnih dobara. Većina lokaliteta indicirana je na temelju pregleda terena, prijašnjih slučajnih nalaza, no jedan broj čini skupina potencijalnih nalazišta, pretpostavljenih na temelju indikativnih toponima, geomorfološkog položaja, povijesnih podataka, kontinuiteta naseljavanja i sl.

#### Članak 222.

- (1) Mjere zaštite podrazumijevaju:
  - Provođenje probnih arheološka istraživanja, za sve arheološke lokalitete utvrđene ovim planom, kako bi se odredile granice zaštite lokaliteta i njihovo detaljno kartiranje i dokumentiranje.
  - Navedena istraživanja potrebno je provesti prije vršenja građevinskih i drugih radova na arheološkim lokalitetima, u tijeku ishoda lokacijske dozvole, odnosno prije ishoda prethodnog odobrenja. U slučaju izmjene važećih zakona (npr. ukidanje lokacijske dozvole) probna arheološka istraživanja potrebno je provesti prije izdavanja prethodnog odobrenja (građevinske dozvole).
  - Prethodno odobrenje potrebno je ishoditi i za radove za koje se ne izdaje građevinska dozvola. Na osnovu rezultata istraživanja utvrdit će se daljnji postupak u zaštiti predmetnog lokaliteta.
  - Prioritetna istraživanja potrebno je provoditi na područjima koja se namjenjuju intenzivnom razvoju infrastrukturnih sustava.
  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla te u vodi, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležnu upravu za zaštitu kulturne baštine.
- (2) Smjernice za istraživanje i obradu: Ovakve smjernice i ciljeve moguće je ostvariti i putem manjih ali cjelovitih istraživanja/projekata i nakon toga njihovim osmišljavanjem u marketinškom pogledu,

prezentirati ih javnosti na zadovoljstvo kulturnog, znanstvenog, ali i svakog drugog segmenta društva.

Zaštita kulturno-povijesne cjeline (povijesne graditeljske cjeline)

#### Članak 223.

(1) Povijesno urbanistička cjelina Ogulin zaštićena je rješenjem Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture RH, klasa UP-I<sup>o</sup>-612-08/04-01/370, Ur. Broj: 532-10-1/8(JB)-04-02, od 23. rujna 2004. godine i upisana u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1731. Podijeljena je u sljedeće zone zaštite, ukupne površine 36,56 ha:

- **A zona** (puna zaštita povijesnih struktura odnosi se na dio kulturno-povijesne cjeline koji sadrži dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture) je površine 5,41 ha. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebna se pažnja ima posvetiti bogatoj arheološkoj baštini sačuvanoj u ovoj zoni. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.
- **B zona** (djelomična zaštita povijesnih struktura odnosi se na dio cjeline koji sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti) je površine 19,22 ha. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih posebno zaštićenih građevina i drugih, za ukupnost određene kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone uvjetovati će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.
- **C zona** (ambijentalna zaštita odnosi se na dio cjeline s proriđenim povijesnim strukturama ili neizgrađenim prostorima, prostorima koji su sačuvali povijesnu matricu bez značajnijih primjera povijesne izgradnje te prostorima koji postojećom izgradnjom osiguravaju kvalitetnu i funkcionalnu prezentaciju vrijednosti A i B zone) je površine 11,93 ha. Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

#### Članak 224.

- (1) Gospodarenje otpadom razumijeva sprječavanje i smanjivanje nastajanja otpada i njegovog štetnog utjecaja na okoliš, te postupanje s otpadom po gospodarskim načelima.
- (2) Postupanje s otpadom razumijeva skupljanje, prijevoz, privremeno skladištenje, uporabu, zbrinjavanje otpada, uvoz, izvoz i provoz otpada, zatvaranje i saniranje građevina namijenjenih odlaganju otpada i drugih otpadom onečišćenih površina, te nadzor.
- (3) S otpadom se mora postupati na način da se izbjegne opasnost za ljudsko zdravlje, opasnost za biljni i životinjski svijet, onečišćenje okoliša (voda, mora, tla, zraka) iznad propisanih graničnih vrijednosti, nekontrolirano odlaganje i spaljivanje, nastajanje eksplozije i požara, stvaranje buke i neugodnih mirisa, narušavanje javnog reda i mira, pojavljivanje i razmnožavanje štetnih životinja i biljaka, te razvoj patogenih mikroorganizama.

#### Članak 225.

- (1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
  - razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
  - iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe,
  - sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
  - odlaganje otpada na postojeće odlagalište,
  - saniranje otpadom onečišćenih površina.
- (2) Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi Zakona o gospodarenju otpadom i drugih zakonskih propisa te na propisan način obraditi i skladištiti komunalni i tehnološki otpad koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.

#### Članak 226.

- (1) Komunalni otpad je otpad iz kućanstava, te otpad iz proizvodne i uslužne djelatnosti ako je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava.
- (2) Posebna kategorija otpada je: ambalaža i ambalažni otpad, otpadni električki i elektronički uređaji i oprema, otpadna vozila, otpadne baterije i akumulatori koji sadrže određene opasne tvari, otpadne gume, otpad iz rudarstva i eksploatacije mineralnih sirovina, otpadna ulja otpad iz industrije titanovog dioksida, polikloriranim bifenili (PCB) i polikloriranim terfenili (PCT); te se gospodarenje njime propisuje posebnim propisima.

#### Članak 227.

- (1) U obuhvatu Plana predviđeno je organizirano prikupljanje otpada odvojeno po vrstama u odgovarajućim kontejnerima. Komunalni otpad u naselju potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem. Iskoristivi dio komunalnog otpada treba selektivno sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, limenke i sl.), a na nekoliko lokacija u gradu treba urediti reciklažna dvorišta namijenjena razvrstavanju i privremenom skladištenju posebnih vrsta otpada. Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad skuplja moraju biti tako opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.
- (2) Za postavljanje kontejnera potrebno je osigurati odgovarajući prostor koji:
- ima pristup s ulice,
  - neće ometati kolni i pješački promet,
  - će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.
- (3) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog otpada koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija, te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode. Prostori za privremeno skladištenje otpada moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

#### Članak 228.

- (1) Unutar zone gospodarske namjene – proizvodna – pretežito industrijska (I1) izvan naselja omogućava se izgradnja i smještaj građevina za gospodarenje otpadom za prikupljanje, prihvatanje, pripremu za ponovnu uporabu, pripremu prije uporabe ili zbrinjavanje, uporabu, recikliranje/obnavljanje, skladištenje (do predaje ovlaštenoj osobi za zbrinjavanje otpada).
- (2) Izgradnja i smještaj građevina za gospodarenje otpadom iz prethodnog stavka mora biti u skladu sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom kojom se uređuje održivo gospodarenje otpadom, a uvjeti provedbe zahvata u propisani su u članku 54.a ovim Odredbi.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 229.

- (1) U obuhvatu Plana ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti, iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša.

### 9.1. Zaštita voda

#### Članak 230.

- (1) Za zaštitu voda potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- radi smanjenja prevelike količine nitrata u pitkoj vodi, poljoprivrednu proizvodnju treba prilagoditi uvjetima zaštite i to na način da se uvede kontrola upotrebe količine i vrsta zaštitnih sredstava, što je ujedno jedan od preduvjeta za orijentaciju na proizvodnju zdrave hrane;
- zaštita voda od otpadnih voda u industriji - izgradnjom sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda za svaku industrijsku zonu posebno, a moguće je i priključivanje na mjesne sustave odvodnje i pročišćavanje otpadnih voda, uz prethodni tretman u krugu tvornice, sukladno tehnološkom procesu;
- zaštita voda od zagađenja otpadnim vodama iz domaćinstva - izgradnjom sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, a obradu i zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba rješavati u sklopu sustava za pročišćavanje otpadnih voda;
- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni sustav odvodnje, moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po sustav odvodnje i recipijente u koje se upuštaju;
- posebnim mjerama smanjiti mogućnost zagađenja na prometnicama: zabraniti pranje automobila, drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje otpada na zelene površine duž prometnica...
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja;
- sanirati neuređena odlagališta i otpadom onečišćeni okoliš;
- izraditi vodni katastar i utvrditi vodno dobro;
- u vodotoke se ne smiju ispuštati otopine umjetnih gnojiva i druge štetne tvari;
- za zaštitu vodotoka potrebno je uspostaviti, odnosno unaprijediti, sustav praćenja kvalitete voda kako bi se postigla propisana kvaliteta voda i uvesti nadzor nad onečišćivačima;
- izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela;
- zbog dominacije izrazito krškog reljefa, potrebno je nastaviti sa hidrogeološkim i hidrološkim istraživanjima u svrhu izrade što točnijeg kartografskog prikaza i prateće Odluke, a u skladu s važećim "Zakonom o vodama";
- provoditi važeći "Zakon o vodama" i važeći „Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda“ i druge pozitivne propise.

## 9.2. Zaštita tla

### Članak 231.

- (1) Sa ciljem zaštite tla, u slučaju predvidivih opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih ispred korisničkih interesa.
- (2) Zaštita tla od onečišćavanja mora se provoditi u funkciji zaštite poljoprivrednog zemljišta i proizvodnje zdrave hrane, te zaštite zdravlja ljudi, životinjskog i biljnog svijeta. Preporuča se poljoprivredne površine privesti poljoprivrednoj proizvodnji.
- (3) Tlo se onečišćuje i neriješenom odvodnjom i neprimjerenim odlaganjem otpada, te u tom smislu važe mjere zaštite voda.
- (4) Dio prostora u obuhvatu Plana je područje pojačane erozije što je prikazano u kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju". Na području pojačane erozije potrebno je primjenjivati dodatne mjere zaštite.

### Članak 232.

**Brisan.**

## 9.3. Zaštita zraka

### Članak 233.

- (1) Zaštita zraka provodi se u skladu s važećim "Zakonom o zaštiti zraka" i drugim pozitivnim propisima.
- (2) Zagađenja zraka najvećim dijelom nastaje od tranzitnog prometa tijekom cijele godine i spaljivanja fosilnih goriva tijekom sezone grijanja, a potencijalnim zagađivačima zraka smatraju se uređaji za pročišćavanje otpadnih voda.
- (3) Temeljna mjera za postizanje zaštite zraka jest smanjenje emisije onečišćujućih tvari u zrak.
- (4) S ciljem poboljšanja kvalitete zraka potrebno je izgraditi sustav vođenja tranzitnog prometa izvan središta grada, tj. izgraditi gradsku obilaznicu.

- (5) Kao značajna mjera zaštite zraka, planira se uvođenje plinske mreže. Uvođenjem plina kao industrijskog energenta, industrijska zagađenja zraka svela bi se na najmanju moguću mjeru.
- (6) Vlasnici-korisnici stacionarnih izvora dužni su:
  - prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave;
  - osigurati redovno praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik, te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša;
  - uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

#### **9.4. Zaštita od buke**

##### **Članak 234.**

- (1) Zaštita od buke provodi se u skladu s važećim "Zakonom o zaštiti od buke", važećim "Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka" i drugim pozitivnim propisima.
- (2) U cilju zaštite od prekomjerne buke potrebno je identificirati potencijalne izvore buke i kontinuirano vršiti mjerenja buke u najugroženijim područjima. Sve gospodarske građevine moraju imati tehnologiju koja sprječava nedozvoljenu količinu buke i emisiju prašine iznad dozvoljene količine i sastava.

#### **9.5. Zaštita biljnog i životinjskog svijeta**

##### **Članak 235.**

- (1) U cilju unapređenja zaštite biljnog i životinjskog svijeta bilo bi svrhovito pokrenuti posebne programe i akcije. Biološku i krajobraznu raznolikost biljnih i životinjskih vrsta na travnjacima i oranicama očuvati poticanjem integralnih mjera u poljoprivrednoj proizvodnji.

#### **9.6. Mjere posebne zaštite**

##### **Članak 236.**

- (1) Prometnice unutar neizgrađenih dijelova moraju se projektirati na taj način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječe prometnicu radi omogućavanja nesmetane evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.
- (2) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici. Prilikom rekonstrukcija starijih građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima (u naseljima sa povijesnom identifikacijom i dr.), statičkim proračunom analizirati i dokazati otpornost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzroka te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.
- (3) Cijeli prostor u obuhvatu Plana je područje najvećeg intenziteta potresa (VII i viši stupanj MCS ljestvice), kao što je prikazano u kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju".

##### **Članak 237.**

- (1) Zaštita od požara ovisi o kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima.
- (2) Projektiranje građevina s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.
- (3) Rekonstrukcije postojećih građevina u zonama potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine ili zone kao cjeline. Radi smanjenja požarnih opasnosti potrebno je pristupiti prenamjeni poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim ili manje opasnim sadržajima.
- (4) Kod projektiranja građevina, radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, u prikazu mjera zaštite od požara (kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije) potrebno je primjenjivati slijedeće proračunske metode:
  - TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama;

- TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi;
  - DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.
- (5) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata. Sve ulice koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, obavezno je projektirati s okretištem za interventna vozila na njihovom kraju.

#### Članak 238.

- (1) Zaštita od poplave provodi se važećim "Zakonom o vodama" te Državnim i Županijskim planom obrane od poplave.
- (2) Prema poplavi iz 1999.g utvrđeno je poplavno područje prikazano u kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih ograničenja u korištenju". Maksimalna kota plavljenja je 322,50 m.n.m.
- (3) U cilju zaštite od poplave potrebno je izgraditi sustav obrane od poplava na rijeci Gornjoj Dobri uzvodno od Đulinog ponora (na prostoru izvan obuhvata Plana).
- (4) Stupanj ugroženosti građevina od poplavnih voda, način i stupanj zaštite od poplava, rad sustava u uvjetima poplava, te rizike koje preuzima investitor u slučaju gradnje u poplavnom području definira nadležno tijelo.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

#### Članak 239.

Brisan.

#### Članak 240.

Brisan.

#### Članak 241.

- (1) Za prostor u obuhvatu **DPU 1** važeće su odredbe "Detaljnog plana uređenja Školsko športskih sadržaja uz prvu osnovnu školu" ("Glasnik Karlovačke županije" 44/05 i 08/12) koje nisu u suprotnosti s odredbama ovog Plana. Za "Detaljni plan uređenja Školsko športskih sadržaja uz prvu osnovnu školu" treba provesti postupak izmjene i/ili dopune zbog usklađenja s odredbama ovog Plana.

#### Članak 242.

Brisan.

### 10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 243.

- (1) Postojeće građevine čija je namjena protivna namjenu utvrđenoj ovim Planom mogu se do privođenja namjeni rekonstruirati u cilju poboljšanja uvjeta života i rada.
- (2) Poboljšanjem uvjeta života i rada u smislu ovog članka smatra se za:  
stambene i poslovne građevine:
  1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima;
  2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
  3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) uz postojeće stambene građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevnoj čestici, i to u najvećoj površini od 10 m<sup>2</sup> bruto po stanu ili poslovnom prostoru;
  4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova;
  5. prenamjena potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;

6. postava novog krovišta, bez nadozida kod objekata s dotrajanim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I. broj 4. ovoga stavka;
  7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta);
  8. prenamjena dijela stambene građevine u poslovni prostor unutar postojećih gabarita.
- građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):
1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovišta;
  2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine;
  3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevina samo unutar postojećih gabarita građevine, pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje okoliša i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
  4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
  5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture;
  6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih prometnih površina;
  7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).