

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Općine Topusko

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Topusko (Službeni vjesnik broj 54/24)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 28.11.2025. do zaključno s danom 08.12.2025.

Javni uvid:

od 28.11.2025. godine do 08.12.2025. godine, na lokaciji: Općina Topusko, Topusko, Opatovina 10, od 9:00 do 14:00 sati

Javno izlaganje:

dana 01.12.2025. godine, na lokaciji: vjećnica Općine Topusko, Topusko, Opatovina 10, 11:00 sati

Nositelj izrade prostornog plana:

Sisačko-moslavačka županija, Općina Topusko
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNIK
Vladimir Ožanić dipl.oec.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Sisačko-moslavačka županija, Općina Topusko
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

POTPREDsjedNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Ozren Šukalić univ.spec.geod.et geoinf.

Stručni izrađivač prostornog plana:

APE d.o.o.
Zagreb, Kutnjački put 11
OIB: 69581576028

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTORICA
Sandra Jakopec dipl.ing.arch.

Odgovorni voditelj izrade:

PROJEKTANTICA
Marijana Zlodre Ujdur mag.ing.arch.

Stručni tim:

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M1)
- Mješovita namjena (M4)
- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Groblje (Gr)
- Eksploatacija mineralnih sirovina (E)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Mješovita namjena (M1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3051]

1. Na površinama mješovite namjene (M1) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama planirati, uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. površine i građevine javne i društvene namjene,

c. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

d. površine i građevine poslovne namjene,

e. površine i građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),

f. površine i građevine ugostiteljsko-turističke namjene,

g. vodene površine,

h. infrastruktura.

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

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

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

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

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine upravne, socijalne, zdravstvene (domovi zdravlja, zavodi, poliklinike), predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

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

f. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,

g. građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),

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

i. manje infrastrukturne građevine.

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

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

b. građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

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

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

a. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,

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

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

a. zelene površine,

b. infrastruktura.

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

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,

b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

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

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

a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,

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

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

d. centar/građevine za ponovnu uporabu,

e. zelene površine,

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

g. infrastruktura.

(7) Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3212]

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

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

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

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

a. zelene površine,

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

c. infrastruktura.

(8) Proizvodna namjena - farma (I3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3213]

1. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3) dozvoljena je gradnja i uređenje:
 - a. farmi i građevina za uzgoj životinja.
2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – farma (I3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
 - c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
 - d. infrastruktura za potrebe farme.

(9) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).
2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
 - c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
 - d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
 - e. manje infrastrukturne građevine.

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

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:
 - a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
 - b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
 - c. za zimske sportove,
 - d. za konjičke sportove,
 - e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.
2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
 - b. zelene površine,

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

d. manje infrastrukturne građevine.

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

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

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

(12) Eksploatacija mineralnih sirovina (E), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1210]

1. Površine za eksploataciju mineralnih sirovina (E) su utvrđena eksploatacijska polja na kojima se provode zahvati eksploatacije mineralnih sirovina s mogućnošću građenja rudarskih objekata i postrojenja u funkciji eksploatacije, kao i druge građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(13) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

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

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(15) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(16) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

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

- c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,
- d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)
- e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(17) Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3994]

1. Za ovo područje primjenjuju se odredbe urbanističkog plana uređenja.
2. Na ovom području nije moguće izdavanje akata za građenje novih građevina ili zamjenskih građevina prema ovom prostornom planu uređenja.
3. Do donošenja urbanističkog plana uređenja postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema propisu koji uređuje područje prostornog uređenja.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja nalaze se površine sljedećih namjena:

- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Groblje (Gr)

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Građevinsko područje naselja obuhvaća izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za njegov razvoj i proširenje.

(2) U građevinskim područjima naselja predviđena je gradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina.

(3) Izgradnja u građevinskim područjima naselja nije moguća na zemljištu na kojem su utvrđeni sljedeći faktori ograničenja:

- tektonski rasjedi
- klizišta
- zemljište nagiba većeg od 30%
- zemljište nedovoljne nosivosti
- poplavno područje.

Članak 4.

(1) Na građevinskoj čestici za koju je Planom izričito navedena namjena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili izgradnja umjesto predviđene.

(2) Pojedinačne građevne čestice sa postojećom građevinom, koje su ostale izvan utvrđenih građevinskih područja naselja, smatrat će se izdvojenim dijelom građevinskog područja naselja, čija se površina ne može proširivati, osim u slučaju intenzivnog razvoja postojećeg poljoprivrednog domaćinstva.

(3) Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevinskog područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće parcele pripada izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, izgrađenim dijelom građevnog područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele, udaljen najviše 25 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom čini funkcionalnu cjelinu.

Članak 5.

(1) Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima onečišćenja mogu se graditi u građevinskim područjima naselja samo ukoliko karakter naselja, tehnološko rješenje, veličina čestice i njen položaj u naselju to omogućavaju.

(2) Unutar građevinskog područja naselja i u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 6.

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećega građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja.

(2) Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima onečišćenja mogu se graditi u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja samo ukoliko karakter naselja, tehnološko rješenje, veličina čestice i njen položaj u naselju to omogućavaju.

(3) Unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

Članak 7.

(1) Izgradnja u izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja nije moguća na zemljištu na kojem su utvrđeni sljedeći faktori ograničenja:

- tektonski rasjedi
- klizišta
- zemljište nagiba većeg od 30%
- zemljište nedovoljne nosivosti
- poplavno područje.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 8.

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

- S5
- M4
- I1
- I3
- T2
- GR
- E
- P1
- P2
- P2-K
- Š
- Š-K
- PŠ
- PŠ-T
- PŠ-K

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5

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

a. Veličina i oblik građevinske čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu ovog Plana.

b. Veličina čestice na kojoj će se uz stambenu građevinu graditi i gospodarske građevine mora biti takva, da omogućuje minimalne udaljenosti građevine na čestici, te propisanu izgrađenost građevne čestice i ostale uvjete ovih odredbi.

c. Za slobodnostojeću zgradu - prizemnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 12 m, najmanja dubina čestice je 22 m, najmanja površina čestice je 264 m²

d. Za slobodnostojeću zgradu - jednokatnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 16 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 400 m²

e. Za poluugrađenu zgradu - prizemnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 10 m, najmanja dubina čestice je 22 m, najmanja površina čestice je 220 m²

f. Za poluugrađenu zgradu - jednokatnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 12 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 300 m²

g. Za ugrađenu zgradu - prizemnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 7 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 175 m²

h. Za ugrađenu zgradu - jednokatnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 6 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 150 m²

i. Za višestambenu zgradu - najmanja površina čestice je 500 m², a utvrđuje se shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za minimalnu veličinu (širinu, dubinu i površinu) građevne čestice.

j. Dubina građevne čestice namijenjene izgradnji stambene ili poslovne građevine uz koju će se graditi gospodarske građevine iz za potrebe poljoprivredne proizvodnje ne može bit manja od 40 m

- k. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih građevina stambene namjene je 2000 m²
- l. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju poluugrađenih građevina stambene namjene je 1350 m²
- m. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju ugrađenih građevina stambene namjene je 900m²
- n. Iznimno, građevna čestica može biti i veća, ali ne veća od 3000 m², uz najveći dopušteni kig 0,3, kada se uz građevine za stanovanje izgrađuju i građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, te kod stambeno-poslovnih i poslovnih građevina čija tehnologija, način organiziranja proizvodnje i proizvodni proces zahtijeva veću površinu.
- o. Najveća dopuštena površina građevne čestice za gradnju građevina poslovnih i drugih namjena je 0,5 ha. Oblik čestice utvrditi će se ovisno o tehnološkom procesu i potrebama prometa unutar građevne čestice.
- p. Maksimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina sportsko-rekreacijske namjene nije ograničena
- q. Građevna čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- b. Za obavljanje djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora.
- c. U zoni parkovnih i zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati i rekonstruirati zaštićene stare stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi: jedna stambena građevina, jedna poslovna građevina, jedna stambena i jedna poslovna građevina, jedna stambeno-poslovna građevina te jedna stambeno-poslovna i poslovna građevina.
- b. Uz građevine iz prethodne podtočke mogu se u svrhu redovitog korištenja izgraditi gospodarske i pomoćne građevine koje s ovima čine cjelinu.
- c. Stambene, poslovne i stambeno - poslovne građevine se u pravilu postavljaju prema ulici, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini čestice iza tih građevina. Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice, te tradicionalna organizacija čestice ne dozvoljavaju propisani način gradnje.
- d. Najmanja udaljenost građevine stambene namjene i građevine poslovne namjene za tihe i čiste djelatnosti od regulacijske linije je 5 m
- e. Najmanja udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije je 5 m
- f. Najmanja udaljenost građevina poslovne namjene i gospodarskih građevina s potencijalnim izvorima buke i onečišćenja od regulacijske linije je 20 m
- g. Iznimno, za interpolaciju u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskom pravcu, ili kada radi već izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini građevinske čestice, može se dozvoliti gradnja građevina i na manjoj udaljenosti od propisane, odnosno na regulacijskom pravcu.
- h. Građevine koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za minimalnu udaljenost od susjedne međe.
- i. Iznimno, građevine se mogu svojom jednom stranom približiti susjednom zemljištu, ali ne manje od 1 m, pod uvjetom da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava

postizanje propisanog razmaka između građevina, odnosno poštivanje ritma izgradnje u naselju ili dijelu naselja. Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

j. Ukoliko je slobodnostojeća građevina stambene namjene izgrađena na udaljenosti manjoj od 1 m od susjedne međe, a provodi se postupak legalizacije građevine, građevinu je moguće legalizirati ukoliko su zadovoljeni ostali uvjeti propisani ovim Odredbama za provedbu.

k. Međusobni razmak građevina određuje se prema visini građevine: za prizemne građevine iznosi 6 m, a za jednokatne građevine iznosi 8 m, pri čemu udaljenost od jedne međe ne može biti manja od 3 m. Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanog ako se radi o već izgrađenim česticama ili ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

l. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

m. Ako se dječji vrtić, jaslice ili osnovna škola grade sjeverno od postojeće građevine, njihova udaljenost od te građevine mora iznositi najmanje tri visine postojeće građevine, odnosno ako se ispred navedenih javnih sadržaja gradi nova građevina, njena udaljenost prema jugu od navedenih javnih sadržaja ne može biti manja od tri visine.

n. Ako građevna čestica graniči s vodotokom, udaljenost regulacijskog pravca čestice od granice vodnog dobra odrediti će se prema vodopravnim uvjetima.

o. Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama gospodarskih građevina, te gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno i slama ili su izrađene od drveta mora iznositi od susjedne međe najmanje 5,0 m. Iznimno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1,0 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima onečišćenja.

p. Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom onečišćenja od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se minimalna udaljenost od 8,0 m.

q. Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama ne može biti manja od: 20,0 m od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.), 20,0 m od ulične ograde i 15,0 m od stambenih i manjih poslovnih građevina.

r. Udaljenost pčelinjaka od stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i gospodarskih građevina u kojima boravi stoka ne može biti manja od 20 m. Ostali uvjeti za pčelinjake propisani su Pravilnikom o držanju pčela i katastru pčelinje paše.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti građevinske čestice.

b. Za slobodnostojeću građevinu najveći dopušteni kig je 0,3

c. Za poluugrađenu građevinu najveći dopušteni kig je 0,4

d. Za ugrađenu građevinu najveći dopušteni kig je 0,5

e. Za građevine poslovne namjene najveći dopušteni kig je 0,4

f. Za višestambenu zgradu najveći dopušteni kig je 0,4. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod

zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za najveći dopušteni kig.

g. Najveći dopušteni kig za škole i predškolske ustanove je 0,3 te se u njega ne uračunavaju površine vanjskih športskih terena i prostora za odmor i rekreaciju (terase u nivou terena) učenika, odnosno djece. Najveći dopušteni kig za građevine zdravstvene namjene je 0,5. Najveći dopušteni kig za ostale građevine javne i društvene namjene je kao i za građevine stambene namjene.

h. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina za sport i rekreaciju može iznositi najviše 10 % površine sportskih terena i sadržaja

i. Najmanja dopuštena površina zemljišta pod građevinom stambene namjene iznosi 40 m²

j. Najmanja dopuštena površina zemljišta pod građevinom stambeno-poslovne i poslovne namjene iznosi 60 m²

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno- poslovnih i poslovnih zgrada maksimalne visine prizemlje + 1 kat i potkrovlje uz mogućnost izgradnje podruma i/ili suterena.

b. Iznimno se omogućuje gradnja građevina viših od propisanih (npr. vodotornjevi, crkveni i vatrogasni tornjevi i sl.), ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavljaju i to isključujući prostor zaštićenih povijesnih jezgri naselja, te kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine.

c. Najveća dozvoljena visina građevina poslovne namjene do vijenca iznosi 10 m.

d. Najveća dopuštena visina građevina zdravstvene namjene je podrum / suteran + prizemlje +4 kata.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje.

b. Građevine koje se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

c. Zid između dvije poluugrađene ili ugrađene građevine mora se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata. Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

d. Lođe na višestambenim zgradama (tzv. "kolektivno stanovanje") moguće je zatvoriti, ali isključivo na način da se na pojedinom tipu zgrade primjeni samo jedan oblikovni model zatvaranja lođe.

e. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa. Kosa krovišta ne smiju imati veći nagib od 45°. Iznimno dozvoljavaju se i veći nagibi na manjim dijelovima krovišta (do 25 % krovne plohe).

f. Izvan propisanih gabarita mogu se izvoditi pojedini elementi kao dimnjaci, požarni zidovi i slično.

g. Prozori potkrovlja, u pravilu, izvedeni su u kosini krova, kao krovne kućice ili na zabatnom zidu.

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

a. Najmanji udio prirodnog terena za slobodnostojeću građevinu iznosi 40% površine građevne čestice

b. Najmanji udio prirodnog terena za poluugrađenu građevinu iznosi 30% površine građevne čestice

c. Najmanji udio prirodnog terena za ugrađenu građevinu iznosi 30% površine građevne čestice

d. Najmanji udio prirodnog terena za višestambenu zgradu iznosi 30% površine građevne čestice. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za najmanji udio prirodnog terena.

e. Najmanji udio prirodnog terena za građevinu poslovne namjene iznosi 40% površine građevne čestice

f. Najmanji udio prirodnog terena za sportsko-rekreacijsku namjenu iznosi 60% površine građevne čestice

g. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevinskim česticama. Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu. Na građevinskim česticama ograde se u pravilu postavljaju s unutrašnje strane međe. Ograde se mogu postavljati i na drugi način, ali samo u dogovoru sa susjedom. Susjedski dio ograde, izgrađuje vlasnik odnosno korisnik građevinske čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom. Ograda se mora izvesti tako da leži na zemljištu vlasnika ograde, pri čemu je glatka strana ograde okrenuta prema ulici, odnosno prema susjedu.

h. Najveća visina ograde može biti 1,7 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 50 cm. Iznimno, ograde mogu biti više od 1,7 m, ako je to nužno radi zaštite građevina ili načina njihova korištenja. Ulična ograda treba biti izvedena kao zeleni nasad (živica) ili prozirna, izvedena od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika u kombinaciji sa živicom.

i. Dio seoske građevinske čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

j. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne, županijske ili lokalne ceste odnosno željezničke pruge, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.

k. Dio građevinske čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevinskih čestica i građevina.

l. Zabranjuje se podizanje ograda, potpornih zidova i izvođenje drugih radova koji bi spriječili propusnu moć vodotoka ili na neki drugi način ugrozili vodotok i područje oko vodotoka.

m. Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,6 m iznad razine terena, potporni zidovi i slično mogu se graditi i izvan površina za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevne čestice, širine najmanje 3,0 m.

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

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

a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu širine minimalno 3 m. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, dozvoljen je posredni pristup na prometnu površinu.

b. U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane nadležnog tijela koje tim cestama upravlja.

c. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obvezatno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja, ukoliko to dozvoljava konfiguracija terena.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kod zamjene postojeće građevine novom, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i

njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na najveći koeficijent izgrađenosti, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

b. Za zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskom pravcu, ili kada radi već izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini građevinske čestice, može se dozvoliti gradnja građevina i na manjoj udaljenosti od propisane, odnosno na regulacijskom pravcu.

c. Postojeća potkrovlja mogu se prenamijeniti u stambene ili druge prostore ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

d. Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s lokacijskom dozvolom i regulacijskim uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u prethodnom članku. Takvom rekonstrukcijom dobivena potkrovlja mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

e. Za postojeće višestambene zgrade kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade omogućuju se: zahvati održavanja, prenamjena stambenih u poslovne sadržaje bez negativnog utjecaja na okoliš i obratno, zahvati rekonstrukcije kojima se ne mijenjaju vanjski gabariti građevine niti se povećava broj uporabnih jedinica, zahvati kojima se poboljšavaju energetska svojstva građevine u kojem se slučaju dozvoljava i minimalno povećanje vanjskih gabarita građevine te dogradnja krovne kućice potrebne za smještaj strojarne dizala u slučaju ugradnje dizala.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Uz stambenu građevinu se na istoj građevinskoj čestici mogu graditi pomoćne, manje poslovne i gospodarske građevine koje sa stambenom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu i to: prislonjeni uz stambene građevine na istoj građevinskoj čestici na poluugrađeni način, odvojeno od stambene građevine na istoj građevinskoj čestici ili na međi, uz uvjet da se prema susjednoj čestici izgradi protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata, zid prema susjedu izvede bez otvora i istaka, te odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu.

b. Najmanja udaljenost garaže u sklopu građevine stambene namjene od regulacijske linije je 3 m

c. Najmanja udaljenost pomoćne građevine od regulacijske linije je 10 m

d. Vodonepropusnu septičku ili sabirnu jamu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina bez mogućih ispuštanja u okoliš, locirati tako da bude pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja, te minimalno udaljena 3,0 m od međe susjeda.

e. Kao dvojne ili u nizu mogu se na zajedničkoj međi graditi i gospodarske građevine pod uvjetom da su uz zid susjedne građevine izvedeni protupožarni zidovi minimalne otpornosti dva sata.

f. Udaljenost pomoćne građevine od stambene građevine na istoj građevinskoj čestici mora biti u skladu s točkom 3. ovog pravila provedbe kada se pomoćna građevina gradi kao posebna dvorišna građevina.

g. Etažna visina pomoćnih, gospodarskih i dvorišnih poslovnih građevina ne može biti veća od prizemlja i potkrovlja.

h. Visina dvorišne poslovne, gospodarske ili pomoćne građevine ne smije biti viša od visine stambene, stambeno - poslovne ili poslovne građevine s kojom se nalazi na istoj parceli i čini funkcionalnu cjelinu.

i. Najveća visina pomoćnih građevina (klupske prostorije, svlačionice i sl.) na površinama sportsko-rekreacijske namjene je podrum + prizemlje + 1 kat

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih manjih pratećih građevina kojima se uređuju parkovne i zaštitne zelene površine (paviljoni, nadstrešnice, vidikovci i slično) može iznositi najviše 10 % zelene površine, te oblikovanjem, a naročito visinom, koja ne prelazi visinu prizemlja s potkrovljem (osim vidikovca) trebaju biti u skladu s uređenjem prostora u kome se grade.

b. Prateće građevine ugostiteljsko-turističke namjene grade se po uvjetima definiranim u pravilu provedbe T2.

c. Visina pratećih građevina druge namjene (manji ugostiteljski i slični sadržaji) na površinama sportsko-rekreacijske namjene ovisi o potrebnoj visini za pojedinu namjenu

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5

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

a. Višestambene zgrade su stambene ili stambeno - poslovne zgrade s više od tri stambene jedinice. Mogu se graditi kao složene građevine.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M4

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

a. Veličina i oblik građevinske čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu ovog Plana.

b. Veličina čestice na kojoj će se uz stambenu građevinu graditi i gospodarske građevine mora biti takva, da omogućuje minimalne udaljenosti građevine na čestici, te propisanu izgrađenost građevne čestice i ostale uvjete ovih odredbi.

c. Za slobodnostojeću zgradu - prizemnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 12 m, najmanja dubina čestice je 22 m, najmanja površina čestice je 264 m²

d. Za slobodnostojeću zgradu - jednokatnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 16 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 400 m²

e. Za poluugrađenu zgradu - prizemnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 10 m, najmanja dubina čestice je 22 m, najmanja površina čestice je 220 m²

f. Za poluugrađenu zgradu - jednokatnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 12 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 300 m²

g. Za ugrađenu zgradu - prizemnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 7 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 175 m²

h. Za ugrađenu zgradu - jednokatnu: najmanja širina čestice (kraća stranica građevne čestice) je 6 m, najmanja dubina čestice je 25 m, najmanja površina čestice je 150 m²

i. Za višestambenu zgradu - najmanja površina čestice je 500 m², a utvrđuje se shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za minimalnu veličinu (širinu, dubinu i površinu) građevne čestice.

j. Dubina građevne čestice namijenjene izgradnji stambene ili poslovne građevine uz koju će se graditi gospodarske građevine iz za potrebe poljoprivredne proizvodnje ne može biti manja od 40 m

k. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih građevina stambene namjene je 2000 m²

l. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju poluugrađenih građevina stambene namjene je 1350 m²

m. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju ugrađenih građevina stambene namjene je 900m²

n. Iznimno, građevna čestica može biti i veća, ali ne veća od 3000 m², uz najveći dopušteni kig 0,3, kada se uz građevine za stanovanje izgrađuju i građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, te kod stambeno-poslovnih i poslovnih građevina čija tehnologija, način organiziranja proizvodnje i proizvodni proces zahtijeva veću površinu.

o. Najveća dopuštena površina građevne čestice za gradnju građevina poslovnih namjena je 0,5 ha. Oblik čestice utvrditi će se ovisno o tehnološkom procesu i potrebama prometa unutar građevne čestice.

- p. Maksimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina sportsko-rekreacijske namjene nije ograničena
- q. Građevna čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- b. Za obavljanje djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora.
- c. U zoni parkovnih i zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati i rekonstruirati zaštićene stare stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi: jedna stambena građevina, jedna poslovna građevina, jedna stambena i jedna poslovna građevina, jedna stambeno-poslovna građevina te jedna stambeno-poslovna i poslovna građevina.
- b. Uz građevine iz prethodne podtočke mogu se u svrhu redovitog korištenja izgraditi gospodarske i pomoćne građevine koje s ovima čine cjelinu.
- c. Stambene, poslovne i stambeno - poslovne građevine se u pravilu postavljaju prema ulici, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini čestice iza tih građevina. Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice, te tradicionalna organizacija čestice ne dozvoljavaju propisani način gradnje.
- d. Najmanja udaljenost građevine stambene namjene i građevine poslovne namjene za tihe i čiste djelatnosti od regulacijske linije je 5 m
- e. Najmanja udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije je 5 m
- f. Najmanja udaljenost građevina poslovne namjene i gospodarskih građevina s potencijalnim izvorima buke i onečišćenja od regulacijske linije je 20 m
- g. Iznimno, za interpolaciju u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskom pravcu, ili kada radi već izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini građevinske čestice, može se dozvoliti gradnja građevina i na manjoj udaljenosti od propisane, odnosno na regulacijskom pravcu.
- h. Građevine koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za minimalnu udaljenost od susjedne međe.
- i. Iznimno, građevine se mogu svojom jednom stranom približiti susjednom zemljištu, ali ne manje od 1 m, pod uvjetom da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina, odnosno poštivanje ritma izgradnje u naselju ili dijelu naselja. Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.
- j. Ukoliko je slobodnostojeća građevina stambene namjene izgrađena na udaljenosti manjoj od 1 m od susjedne međe, a provodi se postupak legalizacije građevine, građevinu je moguće legalizirati ukoliko su zadovoljeni ostali uvjeti propisani ovim Odredbama za provedbu.
- k. Međusobni razmak građevina određuje se prema visini građevine: za prizemne građevine iznosi 6 m, a za jednokatne građevine iznosi 8 m, pri čemu udaljenost od jedne međe ne može biti manja od 3 m. Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanog ako se radi o već izgrađenim česticama ili ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih

nepogoda i da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

l. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

m. Ako se dječji vrtić, jaslice ili osnovna škola grade sjeverno od postojeće građevine, njihova udaljenost od te građevine mora iznositi najmanje tri visine postojeće građevine, odnosno ako se ispred navedenih javnih sadržaja gradi nova građevina, njena udaljenost prema jugu od navedenih javnih sadržaja ne može biti manja od tri visine.

n. Ako građevna čestica graniči s vodotokom, udaljenost regulacijskog pravca čestice od granice vodnog dobra odrediti će se prema vodopravnim uvjetima.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti građevinske čestice.

b. Za slobodnostojeću građevinu najveći dopušteni kig je 0,3

c. Za poluugrađenu građevinu najveći dopušteni kig je 0,4

d. Za ugrađenu građevinu najveći dopušteni kig je 0,5

e. Za građevine poslovne namjene najveći dopušteni kig je 0,4

f. Za višestambenu zgradu najveći dopušteni kig je 0,4. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za najveći dopušteni kig.

g. Najveći dopušteni kig za škole i predškolske ustanove je 0,3 te se u njega ne uračunavaju površine vanjskih sportskih terena i prostora za odmor i rekreaciju (terase u nivou terena) učenika, odnosno djece. Najveći dopušteni kig za ostale građevine javne i društvene namjene je kao i za građevine stambene namjene.

h. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina za sport i rekreaciju može iznositi najviše 10 % površine sportskih terena i sadržaja

i. Najmanja dopuštena površina zemljišta pod građevinom stambene namjene iznosi 40 m²

j. Najmanja dopuštena površina zemljišta pod građevinom stambeno-poslovne i poslovne namjene iznosi 60 m²

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno- poslovnih i poslovnih zgrada maksimalne visine prizemlje + 1 kat i potkrovlje uz mogućnost izgradnje podruma i/ili suterena.

b. Maksimalna visina višestambenih zgrada unutar građevinskog područja naselja Topusko je prizemlje + 4 kata, uz mogućnost izgradnje podruma i/ili suterena.

c. Iznimno se omogućuje gradnja građevina viših od propisanih (npr. vodotornjevi, crkveni i vatrogasni tornjevi i sl.), ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavljaju i to isključujući prostor zaštićenih povijesnih jezgri naselja, te kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine.

d. Najveća dozvoljena visina građevina poslovne namjene do vijenca iznosi 10 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje.
- b. Građevine koje se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.
- c. Zid između dvije poluugrađene ili ugrađene građevine mora se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata. Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.
- d. Lođe na višestambenim zgradama (tzv. "kolektivno stanovanje") moguće je zatvoriti, ali isključivo na način da se na pojedinom tipu zgrade primjeni samo jedan oblikovni model zatvaranja lođe.
- e. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa. Kosa krovišta ne smiju imati veći nagib od 45°. Iznimno dozvoljavaju se i veći nagibi na manjim dijelovima krovišta (do 25 % krovne plohe).
- f. Izvan propisanih gabarita mogu se izvoditi pojedini elementi kao dimnjaci, požarni zidovi i slično.
- g. Prozori potkrovlja, u pravilu, izvedeni su u kosini krova, kao krovne kućice ili na zabatnom zidu.

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

- a. Najmanji udio prirodnog terena za slobodnostojeću građevinu iznosi 40% površine građevne čestice
- b. Najmanji udio prirodnog terena za poluugrađenu građevinu iznosi 30% površine građevne čestice
- c. Najmanji udio prirodnog terena za ugrađenu građevinu iznosi 30% površine građevne čestice
- d. Najmanji udio prirodnog terena za višestambenu zgradu iznosi 30% površine građevne čestice. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, ne primjenjuju se uvjeti za najmanji udio prirodnog terena.
- e. Najmanji udio prirodnog terena za građevinu poslovne namjene iznosi 40% površine građevne čestice, a rubni pojas građevne čestice prema susjednim česticama treba biti ozelenjen u skladu s uvjetima zaštite okoliša.
- f. Najmanji udio prirodnog terena za sportsko-rekreacijsku namjenu iznosi 60% površine građevne čestice
- g. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevinskim česticama. Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu. Na građevinskim česticama ograde se u pravilu postavljaju s unutrašnje strane međe. Ograde se mogu postavljati i na drugi način, ali samo u dogovoru sa susjedom. Susjedski dio ograde, izgrađuje vlasnik odnosno korisnik građevinske čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom. Ograda se mora izvesti tako da leži na zemljištu vlasnika ograde, pri čemu je glatka strana ograde okrenuta prema ulici, odnosno prema susjedu.
- h. Najveća visina ograde može biti 1,7 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 50 cm. Iznimno, ograde mogu biti više od 1,7 m, ako je to nužno radi zaštite građevina ili načina njihova korištenja. Ulična ograda treba biti izvedena kao zeleni nasad (živica) ili prozirna, izvedena od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika u kombinaciji sa živicom.
- i. Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne, županijske ili lokalne ceste odnosno željezničke pruge, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.
- j. Dio građevinske čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevinskih čestica i građevina.

k. Zabranjuje se podizanje ograda, potpornih zidova i izvođenje drugih radova koji bi spriječili propusnu moć vodotoka ili na neki drugi način ugrozili vodotok i područje oko vodotoka.

l. Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,6 m iznad razine terena, potporni zidovi i slično mogu se graditi i izvan površina za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevne čestice, širine najmanje 3,0 m.

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

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

a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu širine minimalno 3 m. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Iznimno, u slučajevima postojećih višestambenih zgrada kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade, dozvoljen je posredni pristup na prometnu površinu.

b. U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane nadležnog tijela koje tim cestama upravlja.

c. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obvezatno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja, ukoliko to dozvoljava konfiguracija terena.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kod zamjene postojeće građevine novom, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na najveći koeficijent izgrađenosti, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

b. Za zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskom pravcu, ili kada radi već izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini građevinske čestice, može se dozvoliti gradnja građevina i na manjoj udaljenosti od propisane, odnosno na regulacijskom pravcu.

c. Postojeća potkrovlja mogu se prenamijeniti u stambene ili druge prostore ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

d. Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s lokacijskom dozvolom i regulacijskim uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u prethodnom članku. Takvom rekonstrukcijom dobivena potkrovlja mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

e. Za postojeće višestambene zgrade kod kojih je kao građevna čestica definiran izgrađeni prostor ispod zgrade omogućuju se: zahvati održavanja, prenamjena stambenih u poslovne sadržaje bez negativnog utjecaja na okoliš i obratno, zahvati rekonstrukcije kojima se ne mijenjaju vanjski gabariti građevine niti se povećava broj uporabnih jedinica, zahvati kojima se poboljšavaju energetska svojstva građevine u kojem se slučaju dozvoljava i minimalno povećanje vanjskih gabarita građevine te dogradnja krovne kućice potrebne za smještaj strojarne dizala u slučaju ugradnje dizala.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Uz stambenu građevinu se na istoj građevinskoj čestici mogu graditi pomoćne, manje poslovne i gospodarske građevine koje sa stambenom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu i to: prislonjeni uz stambene građevine na istoj građevinskoj čestici na poluugrađeni način, odvojeno od stambene građevine na istoj građevinskoj čestici ili na međi, uz uvjet da se prema susjednoj čestici izgradi protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata, zid prema susjedu izvede bez otvora i istaka, te odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu.

b. Najmanja udaljenost garaže u sklopu građevine stambene namjene od regulacijske linije je 3 m

- c. Najmanja udaljenost pomoćne građevine od regulacijske linije je 10 m
- d. Vodonepropusnu septičku ili sabirnu jamu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina bez mogućih ispuštanja u okoliš, locirati tako da bude pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja, te minimalno udaljena 3,0 m od međe susjeda.
- e. Kao dvojne ili u nizu mogu se na zajedničkoj međi graditi i gospodarske građevine pod uvjetom da su uz zid susjedne građevine izvedeni protupožarni zidovi minimalne otpornosti dva sata.
- f. Udaljenost pomoćne građevine od stambene građevine na istoj građevinskoj čestici mora biti u skladu s točkom 3. ovog pravila provedbe kada se pomoćna građevina gradi kao posebna dvorišna građevina.
- g. Etažna visina pomoćnih, gospodarskih i dvorišnih poslovnih građevina ne može biti veća od prizemlja i potkrovlja.
- h. Visina dvorišne poslovne, gospodarske ili pomoćne građevine ne smije biti viša od visine stambene, stambeno - poslovne ili poslovne građevine s kojom se nalazi na istoj parceli i čini funkcionalnu cjelinu.
- i. Najveća visina pomoćnih građevina (klupske prostorije, svlačionice i sl.) na površinama sportsko-rekreacijske namjene je podrum + prizemlje + 1 kat

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih manjih pratećih građevina kojima se uređuju parkovne i zaštitne zelene površine (paviljoni, nadstrešnice, vidikovci i slično) može iznositi najviše 10 % zelene površine, te oblikovanjem, a naročito visinom, koja ne prelazi visinu prizemlja s potkrovljem (osim vidikovca) trebaju biti u skladu s uređenjem prostora u kome se grade.
- b. Prateće građevine ugostiteljsko-turističke namjene grade se po uvjetima definiranim u pravilu provedbe zahvata oznake T2.
- c. Visina pratećih građevina druge namjene (manji ugostiteljski i slični sadržaji) na površinama sportsko-rekreacijske namjene ovisi o potrebnoj visini za pojedinu namjenu

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M4

- 1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
 - a. Višestambene zgrade su stambene ili stambeno - poslovne zgrade s više od tri stambene jedinice. Mogu se graditi kao složene građevine.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s planiranom namjenom i tehnološkim zahtjevima planirane proizvodnje.
 - b. Minimalna veličina građevne čestice za proizvodnu namjenu iznosi 3000 m², a za poslovnu namjenu iznosi 500 m²
 - c. Maksimalna veličina građevne čestice nije ograničena.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
 - b. Građevine se trebaju graditi na način da svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju okoliš te da se maksimalno očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja, uvažavajući već postojeću izgradnju i lokalne ambijentalne vrijednosti.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine proizvodne namjene moraju biti udaljene od stambenih i javnih građevina najmanje 50 m i odijeljene zelenim pojasom najmanje širine 20 m, javnom prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom ili slično. Iznimno, udaljenost od stambenih i

javnih građevina može biti i manja, ali ne manja od 20 m, uz uvjet da između gospodarskih i drugih građevina postoji tampon visokog zelenila.

b. Najmanja udaljenost građevina proizvodne namjene od granica građevne čestice mora iznositi 5 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi do 70%

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveću dopuštenu visinu gospodarskih građevina određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, te visina i obilježja okolnih građevina. Visinu gradnje treba odrediti na temelju analize slike naselja, te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselja.

b. Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dopušta tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma (ili suterena) i dvije etaže iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dviju međustropnih konstrukcija i ne smije iznositi više od 3,5 m.

c. Visina svih građevina na građevnoj čestici, od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova, mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 10 m, osim ako to zahtjeva veličina stroja koji se smješta u građevinu, odnosno tehnološki proces.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

a. Najmanje 20 % od ukupne površine građevne čestice mora biti ozelenjeno

b. Građevne čestice proizvodne namjene potrebno je ograditi zaštitnom ogradom dovoljne visine, kako bi se spriječio nekontrolirani ulaz ljudi i životinja. Visina ograde je u pravilu do 2 m, a može biti i veća ukoliko to zahtijevaju tehnološke i sigurnosne potrebe.

c. Parkiranje vozila treba riješiti na građevnoj čestici.

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. sunčane elektrane moguće je planirati po uvjetima propisanim u poglavlju 2.3.2.1. Mogućnosti korištenja obnovljivih izvora energije

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I3

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

a. Farme se mogu graditi na poljoprivrednoj čestici od najmanje 5000 m² površine. Veličina građevne čestice se određuje idejnim projektom pri čemu se poljoprivredno zemljište koje služi kao osnova u postupku utvrđivanja lokacijske dozvole za izgradnju gospodarskog sklopa u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti ne može dijeliti na manje čestice.

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

b. Dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (stoke i peradi) od najmanje 15 uvjetnih grla.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije je 5 m
 - b. Međusobni razmak građevina određuje se prema visini građevine: za prizemne građevine iznosi 6 m, a za jednokatne građevine iznosi 8 m, pri čemu udaljenost od jedne međe ne može biti manja od 3 m. Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanog ako se radi o već izgrađenim česticama ili ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.
 - c. Za farme s brojem uvjetnih grla od 15 do 50 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 30 m, od državnih cesta 25 m, od županijskih cesta 20 m te od lokalnih cesta 10 m.
 - d. Za farme s brojem uvjetnih grla od 51 do 100 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 60 m, od državnih cesta 75 m, od županijskih cesta 40 m te od lokalnih cesta 15 m.
 - e. Za farme s brojem uvjetnih grla od 101 do 200 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 100 m, od državnih cesta 100 m, od županijskih cesta 50 m te od lokalnih cesta 35 m.
 - f. Za farme s brojem uvjetnih grla većim od 200 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 200 m, od državnih cesta 150 m, od županijskih cesta 60 m te od lokalnih cesta 45 m.
 - g. Iznimno, udaljenost farme od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj čestici može biti i manja ukoliko je o tome suglasan vlasnik građevine na navedenom građevinskom području, pod uvjetom da je tovište propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.
 - h. Minimalna udaljenost farme od groblja, zdravstvenih i turističkih kompleksa, kao i zona sporta i rekreacije za sva naselja iznosi 200 metara.
 - i. Za farme koje će se graditi na građevinskoj čestici zatečenog gospodarstva, udaljenost od stambene zgrade tog gospodarstva, odnosno od zdenca ne smije biti manja od 30 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih lokaliteta utvrđenih u ovoj točki.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Izgrađenost farme ne smije biti veća od 30%
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Etažna visina pojedinačnih građevina je prizemnica s mogućnošću izvedbe podruma (ili suterena) i potkrovlja.
 - b. Iznimno, visina građevina može biti i veća od propisanih ukoliko to njihova funkcija ili neki tehnološki proces iziskuje (silos i sl.).
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I3

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
 - a. Sklopom gospodarskih građevina – farmom (tovilišta - farme za uzgoj životinja) se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem.
2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina
3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla
4. kompenzacijski uvjeti
5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
6. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa
 - a. Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a tek u sljedećim etapama moguća je izgradnja pratećih građevina, uz uvjete prema posebnim propisima.
7. površina kopnenog i morskog, odnosno vodenog dijela luke, odnosno plaže, udio kopnene površine u morskog, odnosno vodenom dijelu luke, odnosno plaže i/ili postotak ili maksimalno odstupanje od postojeće obalne crte na morsku, odnosno vodenu stranu

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Minimalna i maksimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene nije ograničena.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
 - b. Kamp je moguće planirati uz primjereno vrednovanje zatečene vegetacije te krajobraznih vrijednosti
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne smije biti veća od 30%
 - b. Izgrađenost građevinskog područja kampa ne smije biti veća od 10%
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti ne smije biti veći od 0,8
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju biti položajem, veličinom, a osobito visinom u skladu s izvornim arhitektonskim obilježjima, mjerama zaštite kulturnih dobara i obilježjima prirodnog krajolika
 - b. Smještajne jedinice kampa ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 - b. Najmanje 40% površine građevinskog područja kampa mora biti uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od onih određenih ovim Planom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T2

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

a. Dopuštena je gradnja manjih ugostiteljsko-turističkih građevina, maksimalnog smještajnog kapaciteta do 50 ležajeva.

2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina

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

4. kompenzacijski uvjeti

5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

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

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

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: GR

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

a. Postojeće površine groblja mogu se širiti ukoliko za tim postoji potreba.

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

b. Na postojećim grobljima mogu se graditi samo građevine u funkciji groblja: mrtvačnice, manje sakralne građevine (kapelice i sl.), pomoćne građevine i ostali objekti za potrebe groblja.

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

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

a. Nova groblja ne mogu se locirati na plavnim prostorima, prostorima u kojima postoji mogućnost negativnog utjecaja na podzemne vode, te klizištima.

b. Uređenje groblja koja su pod posebnom zaštitom potrebno je provoditi u skladu s prirodnim i kulturnim vrijednostima, koristiti i obnavljati tradicionalne biljne vrste živica i drveća, te čuvati i obnavljati povijesne nadgrobne spomenike i tradicionalna sakralna obilježja.

c. Unutar grobljanske cjeline potrebno je urediti pristupne i unutrašnje staze nasipavanjem staza ili popločavanjem adekvatnim elementima malog formata.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: E

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P2

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

a. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se mogu graditi na poljoprivrednoj čestici od najmanje 5000 m² površine. Veličina građevne čestice se određuje idejnim projektom pri čemu se poljoprivredno zemljište koje služi kao osnova u postupku utvrđivanja lokacijske dozvole za izgradnju gospodarskog sklopa u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti ne može dijeliti na manje čestice.

b. Najmanja veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje određuje se prema vrsti i inenzitetu poljoprivredne djelatnosti i to 5 ha za intenzivnu ratarsku proizvodnju, 1 ha za uzgoj voća i povrća te 1 ha za uzgoj cvijeća.

c. Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište u smislu Odredbi za provedbu ovog Plana ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se parcelirati na manje dijelove, bez obzira u koje vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina podignuta.

d. Klijeti se mogu se graditi u vinogradima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².

e. Spremišta voća i povrća za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda, ostave za alat, oruđe, kultivatore i slično, mogu se graditi u voćnjacima i povrtnjacima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

b. Građevine, koje se u skladu s posebnim propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.

c. Zgrade koje se mogu graditi u sklopu građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje su: osnovne gospodarske građevine za potrebe biljne, pomoćne građevine (spremišta poljoprivrednih strojeva, alata i slično), građevine za potrebe dorade, prerade, pakiranja, skladištenja i prodaje poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, građevine ugostiteljsko-turističke namjene za potrebe seoskog turizma, stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika i zaposlenih djelatnika (ne podrazumijeva građevine povremenog stanovanja tj. "vikendice") te građevine i postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije i kogeneracija.

d. Na potocima i stajaćim vodama mogu se graditi ribnjaci u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Također je moguće graditi objekte i postrojenja za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe za zagrijavanje ribnjaka. Na vodotocima se mogu graditi i male hidroelektrane (snage do maksimalno 10MW), te mlinovi u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Prije izgradnje malih hidroelektrana potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležne konzervatorske službe.

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

a. Površina i raspored građevina iz točke 2., podtočke c. ovog stavka utvrđuju se idejnim projektom u sklopu izdavanja lokacijske dozvole, a u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti. Građevine je potrebno locirati na način da budu grupirane u jednom dijelu posjeda.

b. Na terenu s nagibom duža strana građevine mora biti položena paralelno sa slojnicama. Pojedinačne gospodarske građevine moraju se locirati niže od sljemena brežuljaka, najmanje toliko da se ne ocrtavaju na njihovom obrisu.

- c. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije je 5 m
 - d. Međusobni razmak građevina određuje se prema visini građevine: za prizemne građevine iznosi 6 m, a za jednokatne građevine iznosi 8 m, pri čemu udaljenost od jedne međe ne može biti manja od 3 m. Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanog ako se radi o već izgrađenim česticama ili ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.
 - e. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 100 metara od granice građevinskog područja.
 - f. Kada se klijet, odnosno spremište voća locira u blizini sjeverne međe do susjednog vinograda (voćnjaka) udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m. Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0m.
 - g. Međusobna udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, koje su izgrađene na susjednim česticama ne može biti manja od 6,0 m. Iznimno kad susjedi sporazumno zatraže izdavanje lokacijske dozvole za gradnju klijeti ili spremišta voća na poluotvoren način, građevina se može graditi na susjednoj međi.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice je 30%.
 - 5. iskoristivost građevne čestice
 - 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ukupna razvijena neto površina klijeti (ukupna površina svih etaža) ne može biti veća od 40 m² kada se gradi u vinogradima minimalne površine od 5000 m². Razvijena površina može se uvećati za 10 m² za svakih daljih 1000 m² vinograda, ali najviše do 80 m². Iznimno, ukoliko je površina vinograda manja od 5000 m², može se odobriti u vinogradu gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
 - b. Ukupna bruto površina spremišta voća i povrća, ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl. ne može biti veća od 40 m² kada se gradi na zemljištu minimalne površine od 5000 m². Iznimno, ukoliko je površina voćnjaka/povrtnjaka manja od 5000 m², može se odobriti gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
 - 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Etažna visina pojedinačnih građevina je prizemnica s mogućnošću izvedbe podruma (ili suterena) i potkrovlja.
 - b. Iznimno, visina građevina može biti i veća od propisanih ukoliko to njihova funkcija ili neki tehnološki proces iziskuje (silos i sl.).
 - 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.
 - 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: P2

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
 - a. Sklopom građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koja se isključivo gradi izvan građevinskog područja naselja.
2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina
3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla
4. kompenzacijski uvjeti
5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
6. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa
 - a. Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a tek u sljedećim etapama moguća je izgradnja pratećih stambenih građevina i građevina ugostiteljsko-turističke namjene, uz uvjete prema posebnim propisima.
7. površina kopnenog i morskog, odnosno vodenog dijela luke, odnosno plaže, udio kopnene površine u morskom, odnosno vodenom dijelu luke, odnosno plaže i/ili postotak ili maksimalno odstupanje od postojeće obalne crte na morsku, odnosno vodenu stranu

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P2-K

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište u smislu Odredbi za provedbu ovog Plana ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se parcelirati na manje dijelove, bez obzira u koje vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina podignuta.
 - b. Klijeti se mogu se graditi u vinogradima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².
 - c. Spremišta voća i povrća za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda, ostave za alat, oruđe, kultivatore i slično, mogu se graditi u voćnjacima i povrtnjacima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi. Na području ovog pravila provedbe dopušta se gradnja jedino manjih gospodarskih objekata za poljoprivredu (spremišta, zakloni, klijeti, spremišta voća i povrća).
 - b. Na potocima i stajaćim vodama mogu se graditi ribnjaci u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Također je moguće graditi objekte i postrojenja za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe za zagrijavanje ribnjaka. Na vodotocima se mogu graditi i male hidroelektrane (snage do maksimalno 10MW), te mlinovi u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Prije izgradnje malih hidroelektrana potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležne konzervatorske službe.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na terenu s nagibom duža strana građevine mora biti položena paralelno sa slojnicama. Pojedinačne gospodarske građevine moraju se locirati niže od sljemena brežuljaka, najmanje toliko da se ne ocrtavaju na njihovom obrisu.
 - b. Kada se klijet, odnosno spremište voća locira u blizini sjeverne međe do susjednog vinograda (voćnjaka) udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m. Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0m.
 - c. Međusobna udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, koje su izgrađene na susjednim česticama ne može biti manja od 6,0 m. Iznimno kad susjedi sporazumno zatraže izdavanje

lokacijske dozvole za gradnju klijeti ili spremišta voća na poluotvoren način, građevina se može graditi na susjednoj međi.

4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ukupna razvijena neto površina klijeti (ukupna površina svih etaža) ne može biti veća od 40 m² kada se gradi u vinogradima minimalne površine od 5000 m². Razvijena površina može se uvećati za 10 m² za svakih daljih 1000 m² vinograda, ali najviše do 80 m². Iznimno, ukoliko je površina vinograda manja od 5000 m², može se odobriti u vinogradu gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
 - b. Ukupna bruto površina spremišta voća i povrća, ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl. ne može biti veća od 40 m² kada se gradi na zemljištu minimalne površine od 5000 m². Iznimno, ukoliko je površina voćnjaka/povrtnjaka manja od 5000 m², može se odobriti gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Etažna visina pojedinačnih građevina je prizemnica s mogućnošću izvedbe podruma (ili suterena) i potkrovlja.
 - b. Iznimno, visina građevina može biti i veća od propisanih ukoliko to njihova funkcija ili neki tehnološki proces iziskuje (silos i sl.).
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
 - b. Građevine, koje se u skladu s posebnim propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Oblikovanje pojedinačnih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Objekte tradicionalne seoske prerade (vodenice, mlinovi) moguće je obnoviti kao objekte ugostiteljsko - turističke namjene uz poštivanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i zadovoljavanje ostalih posebnih propisa. U sklopu obnove ovih objekata, na lokacijama na kojima prostorni uvjeti to dozvoljavaju, moguća je izgradnja male hidroelektrane (maksimalnog kapaciteta snage do 10 MW). Prije izgradnje male hidroelektrane potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležnog konzervatorskog odjela.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š-K

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

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi. Na području ovog pravila provedbe dopušta se gradnja jedino građevina u funkciji promidžbe prostora: kao što su vodenice ili manji objekti (spremišta, zakloni).

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

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Oblikovanje pojedinačnih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Objekte tradicionalne seoske prerade (vodenice, mlinovi) moguće je obnoviti kao objekte ugostiteljsko - turističke namjene uz poštivanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i zadovoljavanje ostalih posebnih propisa. U sklopu obnove ovih objekata, na lokacijama na kojima prostorni uvjeti to dozvoljavaju, moguća je izgradnja male hidroelektrane (maksimalnog kapaciteta snage do 10 MW). Prije izgradnje male hidroelektrane potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležnog konzervatorskog odjela.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 21.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PŠ

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

a. Farme i građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se mogu graditi na poljoprivrednoj čestici od najmanje 5000 m² površine. Veličina građevne čestice se određuje idejnim projektom pri čemu se poljoprivredno zemljište koje služi kao osnova u postupku utvrđivanja lokacijske dozvole za izgradnju gospodarskog sklopa u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti ne može dijeliti na manje čestice.

b. Najmanja veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje određuje se prema vrsti i inenzitetu poljoprivredne djelatnosti i to 5 ha za intenzivnu ratarsku proizvodnju, 1 ha za uzgoj voća i povrća te 1 ha za uzgoj cvijeća.

c. Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište u smislu Odredbi za provedbu ovog Plana ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se parcelirati na manje dijelove, bez obzira u koje vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina podignuta.

d. Klijeti se mogu se graditi u vinogradima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².

e. Spremišta voća i povrća za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda, ostave za alat, oruđe, kultivatore i slično, mogu se graditi u voćnjacima i povrtnjacima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

b. Građevine, koje se u skladu s posebnim propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.

c. Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi rekreacijske građevine u kojima se odvijaju djelatnosti koje su funkcionalno povezane sa pojedinim prirodnim područjima i prirodnim značajkama koje su važne za odvijanje različitih oblika rekreacije (konfiguracija terena, prirodni resursi, ljepota krajobraza i sl.), a namijenjene su aktivnoj i pasivnoj rekreaciji građana, te edukativnom i izletničkom turizmu: edukativne staze, šetnice, biciklističke staze, planinarski putovi, trim staze, vježbališta, izletnički i slični prostori. Svi drugi zahvati (izgradnja golf igrališta i drugih sportsko- rekreacijskih igrališta na otvorenom sa zgradama prateće namjene - sportskih, ugostiteljsko-turističkih i sl.), koji se u skladu s Planom mogu graditi izvan građevinskog područja, mogu se provoditi samo na temelju cjelovitog idejno-urbanističko-arhitektonskog rješenja, ukoliko se izvode na uređenim građevnim česticama, odnosno na temelju urbanističkog plana uređenja ukoliko se izvode na jednoj ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5000 m². Navedeni zahvati se u pravilu ne smiju graditi na oranicama, voćnjacima i vinogradima 1. i 2. bonitetnog razreda.

d. Zgrade koje se mogu graditi u sklopu farme i građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje su: osnovne gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje, pomoćne građevine (spremišta poljoprivrednih strojeva, alata i slično), građevine za potrebe dorade, prerade, pakiranja, skladištenja i prodaje poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, građevine ugostiteljsko-turističke namjene za potrebe seoskog turizma, stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika i zaposlenih djelatnika (ne podrazumijeva građevine povremenog stanovanja tj. "vikendice") te građevine i postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije i kogeneracija.

e. Dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (stoke i peradi) od najmanje 15 uvjetnih grla.

f. Na potocima i stajacim vodama mogu se graditi ribnjaci u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Također je moguće graditi objekte i postrojenja za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe za zagrijavanje ribnjaka. Na vodotocima se mogu graditi i male hidroelektrane (snage do maksimalno 10MW), te mlinovi u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Prije izgradnje malih hidroelektrana potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležne konzervatorske službe.

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

a. Prostor izvan građevinskog područja na kojem se namjerava graditi sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom može se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

b. Površina i raspored građevina iz točke 2., podtočke d. ovog stavka utvrđuju se idejnim projektom u sklopu izdavanja lokacijske dozvole, a u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti. Građevine je potrebno locirati na način da budu grupirane u jednom dijelu posjeda.

c. Na terenu s nagibom duža strana građevine mora biti položena paralelno sa slojnicama. Pojedinačne gospodarske građevine moraju se locirati niže od sljemena brežuljaka, najmanje toliko da se ne ocrtavaju na njihovom obrisu.

d. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije je 5 m

e. Međusobni razmak građevina određuje se prema visini građevine: za prizemne građevine iznosi 6 m, a za jednokatne građevine iznosi 8 m, pri čemu udaljenost od jedne međe ne može biti manja od 3 m. Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanog ako se radi o već izgrađenim česticama ili ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

f. Za farme s brojem uvjetnih grla od 15 do 50 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 30 m, od državnih cesta 25 m, od županijskih cesta 20 m te od lokalnih cesta 10 m.

g. Za farme s brojem uvjetnih grla od 51 do 100 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 60 m, od državnih cesta 75 m, od županijskih cesta 40 m te od lokalnih cesta 15 m.

h. Za farme s brojem uvjetnih grla od 101 do 200 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 100 m, od državnih cesta 100 m, od županijskih cesta 50 m te od lokalnih cesta 35 m.

i. Za farme s brojem uvjetnih grla većim od 200 propisuje se najmanja udaljenost od građevinskog područja naselja 200 m, od državnih cesta 150 m, od županijskih cesta 60 m te od lokalnih cesta 45 m.

j. Iznimno, udaljenost farme od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj čestici može biti i manja ukoliko je o tome suglasan vlasnik građevine na navedenom građevinskom području, pod uvjetom da je tovišće propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

k. Minimalna udaljenost farme od groblja, zdravstvenih i turističkih kompleksa, kao i zona sporta i rekreacije za sva naselja iznosi 200 metara.

l. Za farme koje će se graditi na građevinskoj čestici zatečenog gospodarstva, udaljenost od stambene zgrade tog gospodarstva, odnosno od zdenca ne smije biti manja od 30 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih lokaliteta utvrđenih u ovoj točki.

m. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 100 metara od granice građevinskog područja.

n. Kada se klijet, odnosno spremište voća locira u blizini sjeverne međe do susjednog vinograda (voćnjaka) udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m. Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0m.

- o. Međusobna udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, koje su izgrađene na susjednim česticama ne može biti manja od 6,0 m. Iznimno kad susjedi sporazumno zatraže izdavanje lokacijske dozvole za gradnju klijeti ili spremišta voća na poluotvoren način, građevina se može graditi na susjednoj međi.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Izgrađenost zgradama u obuhvatu zahvata u prostoru sportsko-rekreacijskog igrališta na otvorenom ne smije biti veća od 4%
- b. Prostor izvan građevinskog područja na kojem se namjerava graditi igralište za golf može se planirati tako da je najveća dopuštena izgrađenost pratećim sadržajima u obuhvatu zahvata u prostoru golf igrališta određena na način da je koeficijent izgrađenosti 0,02.
- c. Izgrađenost farme ne smije biti veća od 30%
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Prostor izvan građevinskog područja na kojem se namjerava graditi igralište za golf može se planirati tako da je najveća dopuštena izgrađenost pratećim sadržajima u obuhvatu zahvata u prostoru golf igrališta određena na način da je koeficijent iskoristivosti 0,05.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ukupna razvijena neto površina klijeti (ukupna površina svih etaža) ne može biti veća od 40 m² kada se gradi u vinogradima minimalne površine od 5000 m². Razvijena površina može se uvećati za 10 m² za svakih daljih 1000 m² vinograda, ali najviše do 80 m². Iznimno, ukoliko je površina vinograda manja od 5000 m², može se odobriti u vinogradu gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
- b. Ukupna bruto površina spremišta voća i povrća, ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl. ne može biti veća od 40 m² kada se gradi na zemljištu minimalne površine od 5000 m². Iznimno, ukoliko je površina voćnjaka/povrtnjaka manja od 5000 m², može se odobriti gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
7. visina i broj etaža građevine
- a. Etažna visina pojedinačnih građevina je prizemnica s mogućnošću izvedbe podruma (ili suterena) i potkrovlja.
- b. Iznimno, visina građevina može biti i veća od propisanih ukoliko to njihova funkcija ili neki tehnološki proces iziskuje (silos i sl.).
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru sportsko-rekreacijske namjene mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Objekte tradicionalne seoske prerade (vodenice, mlinovi) moguće je obnoviti kao objekte ugostiteljsko - turističke namjene uz poštivanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i zadovoljavanje ostalih posebnih propisa. U sklopu obnove ovih objekata, na lokacijama na kojima prostorni uvjeti to dozvoljavaju, moguća je izgradnja male hidroelektrane (maksimalnog kapaciteta snage do 10 MW). Prije izgradnje male hidroelektrane potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležnog konzervatorskog odjela.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PŠ

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
 - a. Sklopom gospodarskih građevina - farmom (tovilišta - farme za uzgoj životinja) i građevinom u funkciji poljoprivredne proizvodnje se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koja se isključivo gradi izvan građevinskog područja naselja.
2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina
3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla
4. kompenzacijski uvjeti
5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
6. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa
 - a. Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a tek u sljedećim etapama moguća je izgradnja pratećih stambenih građevina i građevina ugostiteljsko-turističke namjene, uz uvjete prema posebnim propisima.
 - b. Faze izgradnje pratećih sadržaja sportsko-rekreacijske namjene određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje građevina osnovne namjene.
7. površina kopnenog i morskog, odnosno vodenog dijela luke, odnosno plaže, udio kopnene površine u morskog, odnosno vodenom dijelu luke, odnosno plaže i/ili postotak ili maksimalno odstupanje od postojeće obalne crte na morsku, odnosno vodenu stranu

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PŠ-T

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se mogu graditi na poljoprivrednoj čestici od najmanje 5000 m² površine. Veličina građevne čestice se određuje idejnim projektom pri čemu se poljoprivredno zemljište koje služi kao osnova u postupku utvrđivanja lokacijske dozvole za izgradnju gospodarskog sklopa u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti ne može dijeliti na manje čestice.
 - b. Najmanja veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje određuje se prema vrsti i intenzitetu poljoprivredne djelatnosti i to 5 ha za intenzivnu ratarsku proizvodnju, 1 ha za uzgoj voća i povrća te 1 ha za uzgoj cvijeća.
 - c. Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište u smislu Odredbi za provedbu ovog Plana ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se parcelirati na manje dijelove, bez obzira u koje vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina podignuta.
 - d. Klijeti se mogu se graditi u vinogradima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².
 - e. Spremišta voća i povrća za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda, ostave za alat, oruđe, kultivatore i slično, mogu se graditi u voćnjacima i povrtnjacima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi. Na području ovog pravila provedbe ne dopušta se gradnja gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja.
 - b. Građevine, koje se u skladu s posebnim propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.
 - c. Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi rekreacijske građevine u kojima se odvijaju djelatnosti koje su funkcionalno povezane sa pojedinim prirodnim područjima i prirodnim značajkama koje su važne za odvijanje različitih oblika rekreacije (konfiguracija

terena, prirodni resursi, ljepota krajobraza i sl.), a namijenjene su aktivnoj i pasivnoj rekreaciji građana, te edukativnom i izletničkom turizmu: edukativne staze, šetnice, biciklističke staze, planinarski putovi, trim staze, vježbališta, izletnički i slični prostori. Svi drugi zahvati (izgradnja golf igrališta i drugih sportsko- rekreacijskih igrališta na otvorenom sa zgradama prateće namjene - sportskih, ugostiteljsko-turističkih i sl.), koji se u skladu s Planom mogu graditi izvan građevinskog područja, mogu se provoditi samo na temelju cjelovitog idejno-urbanističko-arhitektonskog rješenja, ukoliko se izvode na uređenim građevnim česticama, odnosno na temelju urbanističkog plana uređenja ukoliko se izvode na jednoj ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5000 m². Navedeni zahvati se u pravilu ne smiju graditi na oranicama, voćnjacima i vinogradima 1. i 2. bonitetnog razreda.

d. Zgrade koje se mogu graditi u sklopu građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje su: osnovne gospodarske građevine za potrebe biljne, pomoćne građevine (spremišta poljoprivrednih strojeva, alata i slično), građevine za potrebe dorade, prerade, pakiranja, skladištenja i prodaje poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, građevine ugostiteljsko-turističke namjene za potrebe seoskog turizma, stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika i zaposlenih djelatnika (ne podrazumijeva građevine povremenog stanovanja tj. "vikendice") te građevine i postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije i kogeneracija.

e. Na potocima i stajaćim vodama mogu se graditi ribnjaci u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Također je moguće graditi objekte i postrojenja za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe za zagrijavanje ribnjaka. Na vodotocima se mogu graditi i male hidroelektrane (snage do maksimalno 10MW), te mlinovi u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Prije izgradnje malih hidroelektrana potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležne konzervatorske službe.

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

a. Prostor izvan građevinskog područja na kojem se namjerava graditi sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom može se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

b. Površina i raspored građevina iz točke 2., podtočke d. ovog stavka utvrđuju se idejnim projektom u sklopu izdavanja lokacijske dozvole, a u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti. Građevine je potrebno locirati na način da budu grupirane u jednom dijelu posjeda.

c. Na terenu s nagibom duža strana građevine mora biti položena paralelno sa slojnicama. Pojedinačne gospodarske građevine moraju se locirati niže od sljemena brežuljaka, najmanje toliko da se ne ocrtavaju na njihovom obrisu.

d. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije je 5 m

e. Međusobni razmak građevina određuje se prema visini građevine: za prizemne građevine iznosi 6 m, a za jednokatne građevine iznosi 8 m, pri čemu udaljenost od jedne međe ne može biti manja od 3 m. Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanog ako se radi o već izgrađenim česticama ili ako je tehničkom dokumentacijom dokazano da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

f. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 100 metara od granice građevinskog područja.

g. Kada se klijet, odnosno spremište voća locira u blizini sjeverne međe do susjednog vinograda (voćnjaka) udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m. Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0m.

h. Međusobna udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, koje su izgrađene na susjednim česticama ne može biti manja od 6,0 m. Iznimno kad susjedi sporazumno zatraže izdavanje lokacijske dozvole za gradnju klijeti ili spremišta voća na poluotvoren način, građevina se može graditi na susjednoj međi.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Izgrađenost zgradama u obuhvatu zahvata u prostoru sportsko-rekreacijskog igrališta na otvorenom ne smije biti veća od 4%
- b. Prostor izvan građevinskog područja na kojem se namjerava graditi igralište za golf može se planirati tako da je najveća dopuštena izgrađenost pratećim sadržajima u obuhvatu zahvata u prostoru golf igrališta određena na način da je koeficijent izgrađenosti 0,02.
- c. Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice je 30%.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Prostor izvan građevinskog područja na kojem se namjerava graditi igralište za golf može se planirati tako da je najveća dopuštena izgrađenost pratećim sadržajima u obuhvatu zahvata u prostoru golf igrališta određena na način da je koeficijent iskoristivosti 0,05.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ukupna razvijena neto površina klijeti (ukupna površina svih etaža) ne može biti veća od 40 m² kada se gradi u vinogradima minimalne površine od 5000 m². Razvijena površina može se uvećati za 10 m² za svakih daljih 1000 m² vinograda, ali najviše do 80 m². Iznimno, ukoliko je površina vinograda manja od 5000 m², može se odobriti u vinogradu gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².
- b. Ukupna bruto površina spremišta voća i povrća, ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl. ne može biti veća od 40 m² kada se gradi na zemljištu minimalne površine od 5000 m². Iznimno, ukoliko je površina voćnjaka/povrtnjaka manja od 5000 m², može se odobriti gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².

7. visina i broj etaža građevine

- a. Etažna visina pojedinačnih građevina je prizemnica s mogućnošću izvedbe podruma (ili suterena) i potkrovlja.
- b. Iznimno, visina građevina može biti i veća od propisanih ukoliko to njihova funkcija ili neki tehnološki proces iziskuje (silos i sl.).

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.

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

- a. Najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru sportsko-rekreacijske namjene mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Objekte tradicionalne seoske prerade (vodenice, mlinovi) moguće je obnoviti kao objekte ugostiteljsko - turističke namjene uz poštivanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i zadovoljavanje ostalih posebnih propisa. U sklopu obnove ovih objekata, na lokacijama na kojima prostorni uvjeti to dozvoljavaju, moguća je izgradnja male hidroelektrane (maksimalnog kapaciteta snage do 10 MW). Prije izgradnje male hidroelektrane potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležnog konzervatorskog odjela.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PŠ-T

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

- a. Sklopom građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koja se isključivo gradi izvan građevinskog područja naselja.
2. obveza i uvjeti uklanjanja postojećih građevina
3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla
4. kompenzacijski uvjeti
5. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
6. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa
 - a. Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a tek u sljedećim etapama moguća je izgradnja pratećih stambenih građevina i građevina ugostiteljsko-turističke namjene, uz uvjete prema posebnim propisima.
 - b. Faze izgradnje pratećih sadržaja sportsko-rekreacijske namjene određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje građevina osnovne namjene.
7. površina kopnenog i morskog, odnosno vodenog dijela luke, odnosno plaže, udio kopnene površine u morskog, odnosno vodenom dijelu luke, odnosno plaže i/ili postotak ili maksimalno odstupanje od postojeće obalne crte na morsku, odnosno vodenu stranu

Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PŠ-K

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište u smislu Odredbi za provedbu ovog Plana ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se parcelirati na manje dijelove, bez obzira u koje vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina podignuta.
 - b. Klijeti se mogu se graditi u vinogradima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².
 - c. Spremišta voća i povrća za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda, ostave za alat, oruđe, kultivatore i slično, mogu se graditi u voćnjacima i povrtnjacima koji su u proizvodnoj funkciji najmanje 2 godine, a čija površina nije manja od 5000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi. Na području ovog pravila provedbe dopušta se gradnja jedino građevina u funkciji promidžbe prostora: kao što su vodenice ili manji gospodarski objekti za poljoprivredu (spremišta, zakloni, klijeti, spremišta voća i povrća).
 - b. Na potocima i stajacim vodama mogu se graditi ribnjaci u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Također je moguće graditi objekte i postrojenja za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe za zagrijavanje ribnjaka. Na vodotocima se mogu graditi i male hidroelektrane (snage do maksimalno 10MW), te mlinovi u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi. Prije izgradnje malih hidroelektrana potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležne konzervatorske službe.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na terenu s nagibom duža strana građevine mora biti položena paralelno sa slojnicama. Pojedinačne gospodarske građevine moraju se locirati niže od sljemena brežuljaka, najmanje toliko da se ne ocrtavaju na njihovom obrisu.
 - b. Kada se klijet, odnosno spremište voća locira u blizini sjeverne međe do susjednog vinograda (voćnjaka) udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m. Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0m.
 - c. Međusobna udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, koje su izgrađene na susjednim česticama ne može biti manja od 6,0 m. Iznimno kad susjedi sporazumno zatraže izdavanje lokacijske dozvole za gradnju klijeti ili spremišta voća na poluotvoren način, građevina se

može graditi na susjednoj međi.

4. izgrađenost građevne čestice

5. iskoristivost građevne čestice

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna razvijena neto površina klijeti (ukupna površina svih etaža) ne može biti veća od 40 m² kada se gradi u vinogradima minimalne površine od 5000 m². Razvijena površina može se uvećati za 10 m² za svakih daljih 1000 m² vinograda, ali najviše do 80 m². Iznimno, ukoliko je površina vinograda manja od 5000 m², može se odobriti u vinogradu gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².

b. Ukupna bruto površina spremišta voća i povrća, ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl. ne može biti veća od 40 m² kada se gradi na zemljištu minimalne površine od 5000 m². Iznimno, ukoliko je površina voćnjaka/povrtnjaka manja od 5000 m², može se odobriti gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina pojedinačnih građevina je prizemnica s mogućnošću izvedbe podruma (ili suterena) i potkrovlja.

b. Iznimno, visina građevina može biti i veća od propisanih ukoliko to njihova funkcija ili neki tehnološki proces iziskuje (silos i sl.).

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina proizlazi iz tehnologije građevine, a mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskog oblikovanja.

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Objekte tradicionalne seoske prerade (vodenice, mlinovi) moguće je obnoviti kao objekte ugostiteljsko - turističke namjene uz poštivanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i zadovoljavanje ostalih posebnih propisa. U sklopu obnove ovih objekata, na lokacijama na kojima prostorni uvjeti to dozvoljavaju, moguća je izgradnja male hidroelektrane (maksimalnog kapaciteta snage do 10 MW). Prije izgradnje male hidroelektrane potrebno je provesti odgovarajuće postupke, dokazati ekonomsku isplativost, te zadovoljiti uvjete zaštite okoliša i prirode i nadležnog konzervatorskog odjela.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 24.

(1) Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU) nalaže se za:

- zone mješovite namjene oznake M1

1. UPU Gradina

2. UPU Lužanjek

3. UPU Šeganovac

- zone proizvodne namjene oznake I1

1. UPU gospodarske zone Koraći

- 2. UPU gospodarske zone Blatuša 1
- 3. UPU gospodarske zone Blatuša 2
- zonu proizvodne namjene – prehrambeno prerađivačke oznake I2
 - 1. UPU staklenici
- zonu komunalno-servisne namjene oznake KS1
 - 1. UPU gospodarske zone Ponikvari
- zonu sportsko-rekreacijske namjene oznake R2 i zonu komunalno-servisne namjene oznake KS1
 - 1. UPU sportsko-rekreacijske zone

Članak 25.

(1) Do donošenja urbanističkog plana uređenja akti kojima se odobrava gradnja na dijelu građevinskog područja u obuhvatu urbanističkog plana uređenja, mogu se izdavati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici, koja ima osiguranu odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometnu površinu preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade.

(2) Prostornim planom užeg područja može se odrediti viši prostorni standard od standarda određenog ovim Planom.

(3) Do donošenja planiranih planova užeg područja primjenjuju se odredbe ovog Plana.

1.3.2.1. Urbanistički plan uređenja Gradina

Članak 26.

(1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

(2) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake M4.

1.3.2.2. Urbanistički plan uređenja Lužanjek

Članak 27.

(1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

(2) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake M4.

1.3.2.3. Urbanistički plan uređenja Šeganovac

Članak 28.

(1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

(2) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake M4.

1.3.2.4. Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Koraći

Članak 29.

(1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

(2) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake I1.

1.3.2.5. Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Blatuša 1

Članak 30.

- (1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- (2) Za površinu koja je na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora označena kao „Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)“ primjenjuju se odredbe propisane za namjenu I1.
- (3) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake I1.

1.3.2.6. Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Blatuša 2

Članak 31.

- (1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- (2) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake I1.

1.3.2.7. Urbanistički plan uređenja staklenici

Članak 32.

- (1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- (2) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake I1.

1.3.2.8. Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Ponikvari

Članak 33.

- (1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- (2) Za površinu koja je na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora označena kao „Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)“ primjenjuju se odredbe propisane za namjenu KS1.
- (3) Uvjeti građenja moraju biti usklađeni s uvjetima propisanim za pravilo provedbe zahvata oznake I1.

1.3.2.9. Urbanistički plan uređenja sportsko-rekreacijske zone

Članak 34.

- (1) Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- (2) Planom je potrebno integralno riješiti područje sportsko-rekreacijske zone i zone komunalno-servisne namjene.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 35.

- (1) Ne određuje se.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 36.

(1) Sve postojeće pojedinačne stambene, stambeno-poslovne i gospodarske građevine te građevine druge namjene, izgrađene u skladu s odobrenjem za gradnju ili prije 15.02.1968. godine, koje se nalaze na površinama predviđenim Planom za drugu namjenu, mogu se adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

(2) Neophodnim obimom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se za:

- stambene, odnosno stambeno - poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina, krovništva, stropa, potkrovlja, poda, stolarije i slično, u postojećim gabaritima;
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture (elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon), te rekonstrukcija svih vrsta instalacija ;
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) s ulaznim pred prostorom uz postojeće stambene građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevinskoj čestici, i to u najvećoj površini od 12 m² bruto;
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² bruto građevinske površine svih etaža, s tim da se ne poveća broj stanova;
5. adaptacija tavanog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor ;
6. postava novog krovništva, bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora (do ukupno 75 m² bruto građevinske površine prema točki I. broj 4. ovoga stavka);
7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

- građevine druge namjene (poslovne, građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovništva;
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² bruto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine;
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novo planirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
4. izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja, s time da se građevine ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita;
5. promjena namjene poslovnih prostora, pod uvjetom da novo planirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećih gabarita;
6. prenamjena dotrajalog stambenog prostora nepodesnog za stanovanje u prizemlju (iznimno na katu) u poslovni prostor kada za to postoje ostali uvjeti, ali samo unutar postojećeg gabarita i prema ostalim važećim propisima;
7. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture (elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon);
8. rekonstrukcija svih vrsta instalacija, dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina;
9. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

1.4.2. Postupanje s otpadom

Članak 37.

(1) Sustav gospodarenja otpadom u Sisačko-moslavačkoj županiji se zasniva na uspostavi regionalnog centra za gospodarenje otpadom (CGO) u cilju prihvata sortiranog i nesortiranog komunalnog otpada, sortiranja i razdvajanja, mehaničke i biološke obrade, recikliranja, kompostiranja i odlaganja ostatnog dijela, obrade tekućih i plinovitih ostataka, monitoring, obrade glomaznog otpada te odlaganja neopasnog i sabiranje opasnog otpada.

(2) Do uspostave regionalnog centra gospodarenja otpadom, na području Općine Topusko komunalni će se otpad zbrinjavati na dosadašnji način (na postojećoj lokaciji odlagališta komunalnog otpada „Gmajne“ u Gradu Glini) dok će se opasni i neopasni proizvodni otpad privremeno skladištiti na mjestima nastanka (industrija, bolnice...). Preuzimanje građevinskog otpada vršit će se na lokaciji komunalne zone Ponikvari.

(3) Na području Općine Topusko reciklažno dvorište je planirano u komunalnoj zoni naselja Ponikvari.

Članak 38.

(1) Kruti otpad može se odlagati samo na za to određena mjesta.

(2) Za postavljanje kontejnera za komunalni otpad, te sekundarne sirovine (staklo, papir, PET ambalažu i sl. potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojime se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će po mogućnosti biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

Članak 39.

(1) Postupanje sa životinjskim lešinama i nusproizvodima životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi po veterinarsko-zdravstvenim načelima podrazumijeva prihvata, skupljanje, razvrstavanje, privremeno uskladištenje u sabiralištima s uređajima za hlađenje, prijevoz i toplinsku preradu.

(2) Planom gospodarenja otpadom Općina Topusko može utvrditi potrebu za izgradnjom i lokaciju izgradnje takvog sabirališta.

Članak 40.

(1) Nakon uspostave regionalnog centra za gospodarenje otpadom Općina Topusko koristit će najbližu uspostavljenu pretovarnu stanicu.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 41.

(1) Unutar Planom utvrđenih koridora nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela. Planirani koridori smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

(2) Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.

(3) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora. Kroz ta dodatna istraživanja potrebno je usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te okoliša.

Članak 42.

(1) Ako se izdaje lokacijska dozvola za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti Hrvatskih cesta d.o.o. kada se radi o brzim i državnim cestama i Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti.

(2) Za planirane priključke na državnu cestu ili rekonstrukciju postojećih potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju u skladu s posebnim propisima te ishoditi suglasnost nadležnih javnopravnih tijela.

(3) Zaštitni pojas u smislu stavka (1) ovog članka mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je u pravilu širok sa svake strane:

- brze ceste u smislu zakona kojim se uređuje sigurnost prometa na cestama - 40 m
- državne ceste - 25 m
- županijske ceste - 15 m
- lokalne ceste - 10 m

(4) Za planiranu brzu cestu Popovača-Sisak-Glina-Slunj-Ogulin na području Općine Topusko planiran je koridor u širini od 150 m.

(5) Pri planiranju i izgradnji prometnica potrebno je planirati polaganje cijevi za telekomunikacijske kablove te razmještaj antenske mreže novih telekomunikacijskih tehnologija.

Članak 43.

(1) Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja (ulice i trgovi) na koje postoji neposredan pristup sa građevinskih čestica, ili su uvjet za formiranje građevinske čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

(2) Prilaz sa građevinske čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

Članak 44.

(1) Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz koji se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine imaju izravan pristup.

(2) Ulice u naselju s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste.

(3) Ulica iz stavka (1) ovog članka mora imati najmanju širinu 5,5 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku).

(4) Samo jedna vozna traka može se izgrađivati samo iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 150 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu ili 50 m na nepreglednom.

(5) Za potrebe nove gradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

Članak 45.

(1) Minimalna udaljenost regulacijskog pravca od ruba kolnika treba osigurati mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima.

(2) Iznimno uz kolnik slijepe ulice može se osigurati gradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu.

(3) Ne dozvoljava se gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširivanje previše uskih ulica, uklanjanje oštih zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

(4) Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih nerazvrstanih cesta utvrdit će se u postupku izdavanja akata kojima se odobrava gradnja sukladno posebnim propisima.

(5) Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne službe za ceste, te mora iznositi najmanje

- kod državne ceste - 10,0 m

- kod županijske ceste - 8,0 m
- kod lokalne ceste - 5,0 m
- nerazvrstane ceste - 3,5 m.

(6) Iznimno udaljenost može biti i manja, ukoliko zbog zatečenog izgrađenog stanja nije moguće ispoštovati tražene zahtjeve iz prethodnog stavka.

Članak 46.

(1) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Članak 47.

(1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za gradnju građevina javne, proizvodno-servisne, sportsko-rekreativne, višestambene i sl. namjene nužno je utvrditi potrebu osiguranja odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

(2) Dimenzioniranje broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za osobna vozila određuje se prema namjeni građevine i to za:

- industriju i skladišta: 0,15 - 0,45 PGM na 1 zaposlenog
- uredske prostore: 7 - 20 PGM na 1.000 m² korisnog prostora
- trgovinu: 20 - 30 PGM na 1.000 m² korisnog prostora
- banku, poštu, usluge: 30 - 40 PGM na 1.000 m² korisnog prostora
- ugostiteljstvo: 15 - 25 PGM na 1.000 m² korisnog prostora
- višenamjenske dvorane: 0,15 PGM na 1 gledatelja
- športske građevine: 0,20 - 0,30 PGM na 1 gledatelja
- odgoj i obrazovanje: 1 PGM na 1 zaposlenog
- dječji vrtić: 1 PGM na 1 jedinicu
- zdravstvo: 10 PGM na 1.000 m² korisnog prostora
- vjerske ustanove: 0,10 PGM na 1 sjedalo
- višestambene građevine: 1 PGM na 1 stan

(3) Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta za osobna i teretna vozila potrebno je predvidjeti na građevinskoj čestici ili iznimno u sklopu zelenog pojasa izvan čestice, na javnim površinama.

(4) Iznimno, za građevine javne i društvene namjene, potreban broj parkirališnih mjesta moguće je predvidjeti i na drugim česticama javne i društvene namjene udaljenosti do 100 m.

Članak 48.

(1) Odredbama Plana se predviđa korištenje mjesnih i međumjesnih ulica za javni prijevoz.

(2) Na odgovarajućim mjestima potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike.

(3) Odredbama Plana se predviđa gradnja i uređenje biciklističkih staza tako da im širina bude min 1,0 m za jedan smjer, odnosno 1,6 m za dvosmjerni promet.

(4) Odredbama Plana se uz mjesne ulice predviđa uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od 0,8 m.

Članak 49.

(1) U koridorima prometnica moguća je izgradnja benzinskih postaja, parkirališta za teretna vozila i građevinske strojeve, nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prijevozu, kamp odmorišta i sl.

(2) „Kamp odmorišta“ definirana posebnim propisima, kao posebna vrsta ugostiteljskih objekata u kojima se pružaju usluge za noćenje i kraći odmor s vlastitom pokretnom opremom za kampiranje, mogu se planirati u građevinskom području, kao i izvan građevinskog područja uz javne ceste ili kao prateća i uslužna infrastruktura uz ceste.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 50.

(1) Područjem Općine Topusko prolazi željeznička pruga Sisak Caprag - Petrinja – Karlovac. Ova željeznička pruga je izvan funkcije, zbog razaranja u domovinskom ratu. Planira se njeno osposobljavanje i stavljanje u promet.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 51.

(1) Ne određuje se.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 52.

(1) Ne određuje se.

2.1.5. Zračni promet

Članak 53.

(1) Ne određuje se.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 54.

(1) Unutar Planom utvrđenih koridora nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela. Planirani koridori smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

(2) Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.

(3) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora. Kroz ta dodatna istraživanja potrebno je usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te okoliša.

Članak 55.

(1) U razvoju sustava postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme Planom se predviđa daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija uz poštivanje mjera zaštite i propisane zakonske procedure.

(2) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova treba planirati/izvoditi na sljedeći način:

- za naselje gradskog karaktera (Topusko): podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina
- za ostala naselja: podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga.

(3) Izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova moguće je dograđivati odnosno rekonstruirati radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

(4) U cilju preventivne zaštite stanovništva, a primarno djece kao naročito osjetljive skupine, jakost električnog polja (E) ne smije premašivati 6,1 V/m, a ukupna gustoća toka snage (S) 66 mW/m² na

čitavom području obuhvata Plana.

(5) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planira se postavljanjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima u naseljima i izvan njih, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove).

(6) Na kartografskom prikazu 2.2. „Komunikacijski sustav“, određene su planirane površine elektroničke komunikacijske infrastrukture, radijusa od 500 m do 1500 m, za smještaj samostojećih antenskih stupova kao i položaji aktivnih lokacija, koje predstavljaju elektroničku komunikacijsku infrastrukturu zone radijusa 100 m.

(7) Unutar elektroničke komunikacijske površine (utvrđene kartografskim prikazom 2.2. „Komunikacijski sustav“) uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog Ministarstva. Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja nekoliko nižih stupova koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom. Visina stupa određuje se prema uvjetima na terenu, a u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja lokacijske dozvole.

(8) Ukoliko je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, na koji iz tehničkih razloga nije moguće priključiti ostale operatore, tada je moguće planirati izgradnju dodatnog stupa za ostale operatore/operatora.

(9) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete gradnje. Prilikom postave antenskih stupova i postavljanja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama potrebno je voditi računa o utjecaju na krajolik i izgled građevina.

(10) Gradnja samostojećih antenskih stupova moguća je isključivo unutar površina određenih ovim Planom i to izvan građevinskih područja naselja na minimalnoj udaljenosti 100 m od granice građevinskog područja naselja. Iznimno ukoliko se na zadovoljavajući način ne može pokriti planirano područje signalom, a što se dokazuje dokumentacijom za ishođenje odgovarajućeg odobrenja, moguće je locirati samostojeći antenski stup i unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja.

(11) Pri određivanju detaljnijeg položaja samostojećeg antenskog stupa izvan građevinskih područja naselja primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- poštivati zatečene prirodne vrijednosti i ograničenja
- poštivati karakteristične i vrijedne vizure, slike mjesta i ambijentalne vrijednosti.

(12) Pri određivanju detaljnijeg položaja samostojećih antenskih stupova unutar građevinskih područja naselja primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- samostojeći antenski stup ne graditi unutar područja pretežito stambene namjene, osim u slučajevima kada nije moguće odabrati drugu lokaciju radi konfiguracije naselja i tehničkih karakteristika mreža elektroničke komunikacije
- samostojeći antenski stup ne graditi na području koje je namijenjeno javnoj i društvenoj namjeni (škola, dječjih vrtića, bolnica...)
- novi samostojeći antenski stupovi koji se moraju smjestiti unutar građevinskog područja naselja prioritetno se smještavaju u gospodarske, komunalne ili infrastrukturne zone
- najmanja udaljenost stupa od najbliže postojeće građevine, površine pretežitog stanovanja, javne i društvene namjene treba biti najmanje jedna visina stupa
- izbjegavati mjesta okupljanja
- poštivati zatečene prirodne vrijednosti i ograničenja
- poštivati karakteristične i vrijedne vizure, slike mjesta i ambijentalne vrijednosti.

(13) Opće smjernice za izbor lokacije, odnosno smještaj samostojećeg antenskog stupa i povezane opreme na planiranim površinama radijusa od 500 m do 1500 m:

- pri odabiru mjesta voditi računa o temeljnoj vrijednosti krajobrazne cjeline kulturnog krajolika i očuvanju njegova sklada
- intervencije u povijesnoj cjelini naselja (smještaj stupa i njegove gabarite) prilagoditi ambijentu vodeći računa o utvrđenom režimu zaštite prostora, te fizičkoj i funkcionalnoj povezanosti kulturnog dobra s neposrednim okolišem
- voditi računa o vizualnim odnosima između planiranih novih i postojećih elemenata prostora, napose onih kulturno-povijesnih vrijednosti, osobito u pogledu visinskih gabarita, odnosno subdominanta, akcenata i dr.
- adaptaciju postojećih lokacija za više operatora obaviti uz poštivanje svih vrijednosti, a mogućnosti odrediti u sklopu postupka izdavanja posebnih uvjeta
- nisu uputni zahvati na lokacijama gdje postoje uvjeti za prezentaciju kulturnog dobra
- prilikom izbora lokacije antenskog stupa uputno je obaviti prethodne konzultacije s nadležnim konzervatorskim odjelom uz obavezan terenski uviđaj. Istim postupkom će se provjeriti je li lokacija antenskog stupa u dometu glavnih točaka promatranja kulturno-povijesnih vrijednosti (vidikovci, odmorišta, prilazni putovi)
- ukoliko se planirana zona elektroničke komunikacijske infrastrukture nalazi na šumskom području uputno je obaviti prethodne konzultacije s predstavnicima nadležne uprave šuma uz obavezan terenski uviđaj.

(14) Prilikom određivanja detaljnijeg položaja samostojećih antenskih stupova i postavljanja elektroničke komunikacijske infrastrukture primjenjuju se sljedeće mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i prirode koji se štite temeljem odredbi zakona i odredbi ovog Plana:

- potrebno je voditi računa o utjecaju na krajolik i izgled građevina
- nisu dopušteni zahvati postavljanja samostojećih antenskih stupova na područjima arheoloških zona, lokaliteta, kao i u povijesnim cjelinama od nacionalnog značenja. Za zahvate na ostalim arheološkim područjima i lokalitetima upisanim u Registar ili zaštićenim na osnovi prostornog plana nužna su prethodna arheološka istraživanja, napose ako su neophodna za određivanje uvjeta zaštite kulturnog dobra. Na potencijalnim arheološkim područjima obavezan je arheološki nadzor, te neophodna zaštitna iskopavanja.
- antenske stupove na postojećim lokacijama, osobito one postavljene bez prethodnoga odobrenja, koji izravno fizički ili vizualno degradiraju kulturno dobro, odnosno kulturno povijesne vrijednosti prostora, potrebno je dislocirati ili rekonstruirati, ako je to moguće, prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
- postavljanje novih samostojećih antenskih stupova na području kulturnog dobra biti će moguće uz uvjet da ne zadiru u povijesnu strukturu tog dobra.
- ako se prilikom građevinskih radova u vezi s postavljanjem novog antenskog stupa naiđe na arheološki nalaz treba postupiti u skladu s važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- potrebno je izbjegavati lociranje antenskih stupova u dometu glavnih točaka promatranja (vidikovci, odmorišta, prilazni putovi) kulturno-povijesnih vrijednosti, napose u dometu kulturno-povijesnih prostornih dominantni.
- u područjima gdje napajanje radijske opreme kablovima ili zračnim vodovima može znatno destruirati povijesnu strukturu kulturnog dobra ili njegovu vizuru moguća je primjena alternativnog izvora energije (solarnog, vjetro-solarnog i sl.) u dogovoru s nadležnim konzervatorskim odjelom.
- ne planirati smještaj samostojećih antenskih stupova na područjima zaštićenim temeljem Zakona o zaštiti prirode. Iznimno, ukoliko je zbog postizanja osnovne pokrivenosti nemoguće izbjeći planiranje i izgradnju samostojećih antenskih stupova na zaštićenom području isti se trebaju planirati rubno, odnosno na način da se izbjegnu istaknute i krajobrazno vrijedne lokacije i vrhovi uzvisina, te planirati minimalni broj stupova koji omogućava pokrivenost.
- tipski objekt za smještaj opreme treba projektirati na način da se koriste materijali prilagođeni prostornim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi (žbukana pročelja, dvostrešni kosi krov prekriven crijepom i dr.).

- za pristup samostojećim antenskim stupovima u najvećoj mogućoj mjeri koristiti i održavati trase povijesnih kolnih putova i pješačkih staza.
- pristupni put do samostojećeg antenskog stupa, izvan površina za razvoj naselja, ukoliko služi samo za postavljanje, održavanje i korištenje samostojećeg antenskog stupa, ne smije se asfaltirati.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 56.

- (1) Ne određuje se.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 57.

(1) Unutar Planom utvrđenih koridora nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela. Planirani koridori smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

(2) Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.

(3) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora. Kroz ta dodatna istraživanja potrebno je usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te okoliša.

Članak 58.

(1) Unutar postojećeg koridora Jadranskog naftovoda, uz postojeću trasu Jadranskog naftovoda planirana je izgradnja:

- magistralnog naftovoda Omišalj – Sisak (u svrhu povećanja kapaciteta)
- višenamjenskog međunarodnog produktovoda.

(2) Na području Općine Topusko planirana je izgradnja magistralnog plinovoda DN 1000/100 na pravcu Bosiljevo – Sisak. Širina koridora cjevovoda za polaganje planiranog plinovoda određena je na način da se proteže do postojećeg naftovoda (cca 12 m) na jednu stranu te 30 m na suprotnu stranu, odnosno maksimalno 30 + 30 metara od osi plinovoda na trasi gdje se plinovod odmiče od trase Jadranskog naftovoda te dodatno 5+5 metara od objekata katodne zaštite.

(3) Sukladno posebnim propisima o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport potrebno je poštivati sljedeća prostorna ograničenja:

- zaštitna zona naftovoda i plinovoda je 100 m lijevo i desno od osi cjevovoda
- zona opasnosti, unutar koje je zabranjena svaka gradnja bez suglasnosti vlasnika cjevovoda iznosi 30 m lijevo i desno od osi cjevovoda
- u pojasu širokom 5 m lijevo i desno od osi cjevovoda zabranjena je sadnja bilja i trajnih nasada čije korijenje raste dublje od 1m, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemlju dublje od 0,5 m.

(4) Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda i naftovoda nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 59.

(1) Unutar Planom utvrđenih koridora nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela. Planirani koridori smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

(2) Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.

(3) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora. Kroz ta dodatna istraživanja potrebno je usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te okoliša.

Članak 60.

(1) Na području Općine Topusko planirane su sljedeće elektroopskrbne građevine:

- prijenosne:

1. dalekovod 2x400 kV Tumbri - Bihać
2. dalekovod 110 kV Glina - Gvozd – Vojnić

- transformacijske:

1. TS 110/20 kV "Topusko" sa priključkom na DV 110 kV Glina – Gvozd

(2) Trase i lokacije planiranih visokonaponskih objekata (DV) ucrtane u Planu su usmjeravajuće. Točan smještaj u prostoru odrediti će se na osnovu dodatnih istraživanja i izrade odgovarajuće dokumentacije te se u tom smislu neće smatrati izmjenama ili prekoračenjem odredbi ovog Plana.

(3) Zaštitni koridori dalekovoda iznose:

- za dalekovod 110 kV zaštitni koridor je 50 metara (25+25 od osi dalekovoda)
- za dalekovod 2X400 kV zaštitni koridor je 100 metara (50+50 od osi dalekovoda)

(4) Prostor unutar koridora rezerviran je isključivo za potrebe izgradnje, redovnog pogona i održavanja dalekovoda. U koridoru posebnog režima dalekovoda ne mogu se graditi nadzemni objekti dok se uvjeti korištenja ispod dalekovoda moraju regulirati primjenom pozitivnih važećih tehničkih ili drugih provedbenih propisa. Gradnja nadzemnih objekata može se odvijati u rubnom području koridora ili kada se isti presijeca razizemnim ili podzemnim infrastrukturnim objektima (prometnice, plinovodi, vodovodi, telekomunikacije, odvodnja) samo temeljem pribavljenih posebnih uvjeta građenja kojima se određuje udaljenost pasivnih (konstruktivnih) i aktivnih dijelova (pod naponom) dalekovoda i građevina koji se namjeravaju graditi u njegovoj okolini.

(5) Ukoliko postoje tehničke pretpostavke izvedivosti postojeće dalekovode ili kabele napona 10 kV, 20 kV, 35 kV moguće je rekonstrukcijom po njihovim postojećim trasama i pripadnim koridorima preoblikovati u dalekovode ili kabele više naponske razine i povećane prijenosne moći a da se pri tome njihove trase, na pojedinim dijelovima ovisno o zatečenoj razvijenosti i stanju prostora mogu kroz postupak prethodnog mišljenja/rješenja o potrebi ili izostanku potrebe ishođenja lokacijske ili građevinske dozvole prilagoditi novom stanju prostora i rekonstruirati/ izgraditi sukladno tehničkim propisima koji reguliraju način i uvjete izgradnje elektroenergetskih građevina.

2.3.2.1. Mogućnosti korištenja obnovljivih izvora energije

Članak 61.

(1) Unutar građevinskih područja naselja moguće je izvoditi samostalne fotonaponske sustave i fotonaponske sustave priključene na javnu elektroenergetsku mrežu, uz zadovoljavanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i ostalih posebnih propisa.

(2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, fotonaponski sustavi ukupnog kapaciteta do 30 kW, priključeni na javnu elektroenergetsku mrežu preko kućne instalacije, ukoliko to prostorni uvjeti i posebni propisi dozvoljavaju, mogu biti dijelom smješteni i izvan građevinskog područja, ali ne na zemljištu namijenjenom poljoprivredi.

(3) Samostalne solarne elektrane i fotonaponske ćelije na stupovima može se planirati samo unutar izdvojenog građevinskog područja proizvodne namjene izvan naselja.

(4) Određuju se sljedeći uvjeti smještaja i gradnje sunčanih elektrana:

- veličinu i oblik granica elektrane odnosno sklopova fotonaponskih modula, u što većoj mjeri prilagoditi prirodnoj morfologiji terena i ostalim strukturnim elementima u prostoru (postojećoj parcelaciji, šumskom rubu, postojećoj prometnici)
- u slučaju velikih sunčanih elektrana, parcelu sunčane elektrane podijeliti na više polja s panelima tako da se osiguraju koridori za prolaz životinja, tzv. „zeleni mostovi“
- prilikom podjele parcele na polja s panelima zadržati (ili simulirati) sadašnju strukturu parcelacije (dimenzije, oblik, mreža putova)
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice, odnosno pokrovnosti panelima može iznositi najviše 0,7
- koristiti fotonaponske module sa što nižim stupnjem odbljeska
- osigurati zaštitni pojas (min 10 m širine) od pristupne ceste
- kao zaštitne pojaseve oko elektrane koristiti elemente karakteristične za okolni prostor (npr. autohtonu vegetaciju, živice i sl.)
- osigurati razmak između redova panela (višeg dijela prethodnog i nižeg dijela idućeg panela) od 220% ukupne duljine panela (gdje je ukupna duljina panela duljina jednog panela pomnožena sa brojem „katova“) koji će onemogućiti trajno zasjenjene površina ispod panela
- niži dio panela postaviti na visinu višu od 80 cm
- ukoliko je ograđivanje parcele nužno treba ograditi svako polje s panelima zasebno, a ne cjelokupnu parcelu sunčane elektrane. Najveća dopuštena visina ograde iznosi 150 cm, s time da žičana ispuna ne smije biti niža od 50 cm od tla kako bi se omogućio nesmetan prolaz malim životinjama (sisavcima, vodozemcima, gmazovima i sl.).

Članak 62.

(1) Energetska postrojenja na biomasu za proizvodnju električne i toplinske energije mogu se graditi kao prateće građevine u sklopu zona proizvodne namjene pod uvjetom da su zadovoljeni svi važeći propisi i standardi (zaštita okoliša, zaštita voda, energetske odobrenje i dr.).

(2) Postrojenja za sagorijevanje biomase moraju imati sustave za filtriranje plinovitih i krutih tvari koje nastaju prilikom sagorijevanja te njihovo sigurno zbrinjavanje.

(3) Potrebno je osigurati zaštitni pojas (min 10 m širine) od pristupne ceste.

Članak 63.

(1) Unutar površine za razvoj i uređenje prostora izvan građevinskih područja i površine za razvoj i uređenje unutar građevinskih područja za korištenje obnovljivih izvora energije iz geotermalnih voda u energetske svrhe omogućava se izgradnja postrojenja za korištenje navedenog izvora energije snage do 20 MW.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 64.

(1) Unutar Planom utvrđenih koridora nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela. Planirani koridori smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

(2) Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.

(3) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora. Kroz ta dodatna istraživanja potrebno je usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te okoliša.

Članak 65.

- (1) Područje Općine Topusko snabdjeva se vodom iz vodopskrbnog sustava „Gvozd – Topusko“ koji se opskrbljuje vodom iz izvorišta „Perna“.
- (2) U funkciji razvitka vodoopskrbne mreže planirana je:
 - sanacija postojećih cjevovoda
 - dovršenje vodoistražnih radova na crpilištu „Perna“ i proširenje kapaciteta tog crpilišta
 - izgradnja crpilišta "Pecka" i povezivanje crpilišta s postojećim vodoopskrbnim sustavom
 - proširenje vodoopskrbnog sustava na sva naselja Općine Topusko
- (3) Sustav planiranih i postojećih vodnih građevina i vodoopskrbnih cjevovoda načelno je prikazan u kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“.
- (4) Lokacije vodnih građevina i trase vodoopskrbnih cjevovoda ucrtane u grafičkom dijelu Plana imaju usmjeravajuće značenje te su dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe, koje ne odstupaju od koncepcijskog rješenja.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 66.

- (1) Unutar Planom utvrđenih koridora nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela. Planirani koridori smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.
- (2) Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja u grafičkom dijelu Plana, usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja.
- (3) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora. Kroz ta dodatna istraživanja potrebno je usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te okoliša.

Članak 67.

- (1) Sve otpadne vode prije ispuštanja u recipijent moraju se tretirati na način koji će najučinkovitije ukloniti sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent.
- (2) Radi sprječavanja zagađenja podzemnih i površinskih voda, nužna je izgradnja sustava kanalizacije te odvodnje i obrade otpadnih voda svih naselja Općine Topusko.
- (3) Planom se predviđa dovršenje kanalizacijskog sustava za naselje Topusko i izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (mehaničko – biološki).
- (4) Sanitarne otpadne vode iz domaćinstva u naseljima bez kanalizacije moraju se prikupljati u nepropusnim sabirnim armirano-betonskim jamama zatvorenog tipa, koje omogućavaju lako povremeno pražnjenje djelomično pročišćene otpadne vode i odvoz u zatvorenim posudama na mjesto ispusta koje odredi sanitarna inspekcija.
- (5) U određenom vremenu potrebno je planirati i izgradnju kanalizacijske mreže i manjih (bioloških) uređaja za obradu otpadnih voda svih naselja Općine Topusko. Konačno rješenje za sva naselja treba predvidjeti u skladu s odrednicama koje će se definirati studijom ili idejnim rješenjem otpadnih voda, koju je moguće izraditi i za pojedinačna naselja. Studijom treba predvidjeti takav sustav odvodnje kojim će se prema kategorizaciji vodotoci zadržati na razini zahtijevane kategorije.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 68.

- (1) Radi zaštite od poplava rijeke Gline na području Općine Topusko planirana je izgradnja retencije Vranovina te nasipi na području Vranovine i naselja Topusko.
- (2) U svrhu zaštite centra naselja Topusko od bujičnih voda planirana je retencija Kalanjevac.

(3) Svi planirani zahvati vodnogospodarskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“.

(4) Lokacije i trase nasipa ucrtane u grafičkom dijelu Plana imaju usmjeravajuće značenje te su prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe, koje ne odstupaju od konceptijskog rješenja.

Članak 69.

(1) Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima zabranjeno je:

- podizati zgrade i druge objekte na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala

- u uređenom inundacijskom području:

1. podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina do 6 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

2. vaditi pijesak, šljunak, kamen, glinu i ostale tvari do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

3. kopati i bušiti zdence do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

4. bušiti tlo do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

- u neuređenom inundacijskom području, protivno vodopravnim uvjetima:

1. podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina

2. vaditi pijesak, šljunak, kamen, glinu i ostale tvari

3. kopati i bušiti zdence

4. bušiti tlo

- graditi i/ili dopuštati gradnju na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi)

- obrađivati zemlju i vršiti druge radnje kojima se može oštetiti građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju na udaljenosti od 5 m od ruba tih građevina i na udaljenosti od 3m od ruba građevina za detaljnu melioracijsku odvodnju.

(2) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, odstupanja su moguća uz suglasnost Hrvatskih voda:

- pod uvjetom da ne dolazi do ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti vodnih građevina,

- pod uvjetom da ne dolazi do pogoršanja postojećeg vodnog režima,

- ako to nije protivno uvjetima korištenja vodnog dobra utvrđenim Zakonom o vodama.

(3) Sukladno posebnim propisima za gradnju objekata, postrojenja ili uređaja na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, potrebno je ishoditi vodopravne uvjete od nadležnog javnopravnog tijela.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 70.

(1) Ne određuje se.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 71.

(1) Za svu gradnju i uređivanje zemljišta na području zaštićenih prirodnih vrijednosti potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti suglasnost i smjernice za moguće intervencije od nadležne službe za zaštitu prirodne baštine.

(2) Nakon dobivanja posebnih uvjeta iz prethodnog stavka treba se ishoditi prethodna dozvola na projekt usuglašen s datim uvjetima.

Članak 72.

(1) Jednim svojim dijelom na području Općine Topusko nalazi se zaštićena prirodna vrijednost temeljem Zakona o zaštiti prirode: značajni krajobraz " Petrova gora – Biljeg" (1969). U značajnom krajobrazu nisu dopušteni zahvati i radnje koji narušavaju obilježja zbog kojih je zaštićen.

(2) Ovim Planom za zaštitu se predlažu:

- dijelovi prirode od nacionalnog značaja
 1. spomenik prirode
 - a. Izvori u Topuskom - livadna vrela
 2. posebni rezervat
 - a. Plavnice
- Dijelovi prirode od lokalnog značaja
 1. park - šuma
 - a. park - šuma površine 10 ha
 2. spomenik parkovne arhitekture
 - a. Park Opatovina

(3) Proglašenje zaštite provodi se temeljem Zakona o zaštiti prirode, a do proglašenja, zaštita će se provoditi na osnovi ovoga Plana.

Članak 73.

(1) Utvrđuju se sljedeći uvjeti i mjere zaštite prirode u Općini Topusko:

- Zaštita prirode se provodi kroz očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštitu prirodnih vrijednosti, a to su zaštićena područja, zaštićene svojte, te zaštićeni minerali i fosili.
- U cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, te zabraniti njihovo uklanjanje; treba izbjegavati velike poljoprivredne površine zasijane jednom kulturom; osobito treba štiti područja prirodnih vodotoka i vlažnih livada kao ekološki vrijednih područja.
- Očuvati raznolikost staništa na vodotocima (neutvrđene obale, sprudovi, brzaci, slapovi) i povoljnu dinamiku voda (meandriranje, prenošenje i odlaganje nanosa, povremeno prirodno plavljenje rukavaca i dr.).
- Prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka sa ciljem sprečavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica, poplava i erozije) treba prethodno snimiti postojeće stanje te planirati zahvat na način da se zadrži doprirodno stanje vodotoka.
- U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti mora se izvršiti analiza krajobraza, istaknuti posebnosti krajobraza, te u skladu s tim planirati izgradnju koja neće narušiti izgled krajobraza, a osobito štiti od izgradnje panoramski vrijedne točke, te vrhove uzvisina.
- Pri oblikovanju građevina (posebice onih koje se mogu graditi izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.
- Korištenje prirodnih dobara treba provoditi temeljem planova gospodarenja prirodnim dobrima koji moraju sadržavati uvjete zaštite prirode nadležnog tijela državne uprave.

- Pošumljavanje, ukoliko se provodi, potrebno je vršiti autohtonim vrstama, uzgojne radove provoditi na način da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visok uzgojni oblik.
- Za planirani zahvat u području ekološke mreže, koji sam ili sa drugim zahvatom može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba ocijeniti prihvatljivost zahvata za ekološku mrežu.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 74.

(1) Za svu gradnju i uređivanje zemljišta na području zaštićenih povijesnih cjelina, te za intervencije na zaštićenim zgradama kulturno povijesne vrijednosti kao i za gradnju u njihovoj neposrednoj blizini, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti suglasnost i smjernice za moguće intervencije od nadležne službe za zaštitu spomenika kulture.

(2) Nakon dobivanja posebnih uvjeta iz prethodnog stavka treba se ishoditi prethodna dozvola na projekt usuglašen s datim uvjetima.

Članak 75.

(1) Povijesna naselja ili njihovi dijelovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno memorijalni spomenici i arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv način uključeni u budući razvitak Općine i Županije.

(2) Očuvanje kulturno povijesnih obilježja prostora podrazumijeva prije svega:

- zaštitu i očuvanje prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora
- obnovu lječilišta i kupališta Topusko na temelju kontinuiteta i očuvanih povijesnih vrijednosti
- istraživanje i prezentaciju arheoloških lokaliteta koji svjedoče o kulturno povijesnom razvitku ovog područja, i koji mogu biti komplementaran sadržaj turističkoj djelatnosti
- očuvanje i unapređivanje zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije – ekološka proizvodnja hrane kao i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja i poljodjelskih kultura
- očuvanje i ponovno aktiviranje povijesnih trasa putova (starih cesta, putova, pješačkih i planinarskih staza)
- očuvanje tradicionalnih naseobinskih cjelina (sela, samotnih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s tradicijskom građevnom strukturom i pripadajućom parcelacijom
- očuvanje i obnovu tradicijskog graditeljstva, naročito drvenih tradicijskih kuća i gospodarskih građevina, kao nositelja povijesnog identiteta prostora
- očuvanje povijesne slike prostora koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina te vrijednosti krajolika kojim je okruženo
- očuvanje i zadržavanje karakterističnih toponima
- očuvanje prirodnih značajki kontaktnih područja uz povijesne građevine i sklopove, kao što su dolina rijeke Gline, šume Nikolinog, Kalanjskog i Babić brda, te kultivirani krajolik, budući da pripadaju integralnoj (prirodnoj i kulturnoj) baštini.

Članak 76.

(1) Predjele kulturnoga krajolika (Padine Petrove gore, dolinu rijeke Gline i okruženje naselja Topusko) potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, a izgradnju objekata usmjeravati na interpolacije unutar postojećih zona naselja.

(2) Ukoliko se radi proširenje građevinskog područja naselja (Topusko, Gređani) u predjelima zaštićenog kulturnog krajolika, režim nove gradnje treba uvažiti posebne uvjete zaštite. To znači da u najvećoj mjeri treba očuvati pejzažni karakter područja – predvidjeti rahlu, visokokvalitetnu arhitekturu stanovanja u zelenilu.

- Proširenje građevnog područja naselja Topusko na padinama Kalanjskog brda, u predjelu označenom kao zona zaštite krajolika (osobito vrijedno područje za prostorni identitet naselja), znači izgradnju pod posebnim režimima, kojima će se osigurati pejzažni karakter prostora. To znači da je moguća rezidencijalna stambena izgradnja u zelenilu, na parcelama min 1000 m², izgrađenosti maks. 20 %, visine do P+1.

- Neizgrađeni dio parcele treba hortikulturno obraditi visokim zelenilom, stablima bjelogorice.

- U predjelu novog građevinskog područja - ulaza u Topusko sa sjeverne strane (Gređani), izgradnja uz glavnu cestu mora biti visoke arhitektonske kvalitete, budući da je to područje prvog vizualnog kontakta s povijesnim naseljem Topusko. Za to područje treba definirati građevinsku liniju, ujednačene gabarite građevina, istovjetne nagibe krovova, materijale završnog oblikovanja te obvezatno uređenje predvrta.

(3) U tim se predjelima ne dozvoljava ni gradnja izvan građevinskog područja (farmi, tovilišta i sličnih velikih volumena). Moguća je izgradnja samo u funkciji promidžbe prostora: kao što su vodenice ili manji gospodarski objekti za poljoprivredu (spremišta, zakloni).

(4) Za sve zahvate izvođenja prometnih i infrastrukturnih sustava (cesta, mostova i sl.) u navedenim zonama kulturnih krajolika potrebno je ishoditi posebne uvjete odnosno suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

(5) Propisuju se sljedeće (za planere) usmjeravajuće mjere:

- Očuvati tipološki prepoznatljive oblike naselja, tako da se građevinska područja planiraju na način koji će nastaviti povijesnu matricu i karakterističnu sliku naselja, ne prihvaća se linearno povezivanje uz cestu dva ili više naselja u jedinstveno (neprekinuto) građevinsko područje. Između dva naselja treba osigurati neizgrađeni prostor (prekinuti zonom oranica ili livada).

- U planiranju širenja građevinskih područja naselja, njihovom dimenzioniranju i prostornom smještaju treba očuvati njegov karakter. Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, poljodjelskih površina, šuma i sl., jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture čini i pripadajuće pejzažno okruženje.

- Ispitati potrebu širenja građevinskih područja naselja, budući da većina ima velik broj napuštenih zgrada u povijesnim jezgrama. Razvitak naselja usmjeravati na revitalizaciju postojeće građevne strukture, a iznimno planirati nova građevinska područja.

Članak 77.

(1) Zone zaštite naselja određene su s ciljem očuvanja prostornih, arhitektonskih, arheoloških i etnoloških vrijednosti naselja, odnosno usmjeravanja prostornog razvitka koji će se nastavljati na već uspostavljene kvalitete svakog povijesnog naselja. Područja zaštite kulturno povijesnih vrijednosti naselja provode se u svrhu očuvanja: povijesne slike naselja, njegova volumena, povijesne matrice i građevne strukture.

(2) Zaštitom su obuhvaćena sljedeća povijesna naselja (čitava ili samo njihovi dijelovi u vidu povijesnih jezgri ili izdvojenih prostornih cjelina):

- Povijesno naselje malogradskih obilježja: Topusko,

- Povijesna seoska naselja: Suva Perna i Vorkapić Selo

- Dijelovi povijesnih seoskih naselja: Bjeljovina, Gređani, Malička, Perna.

(3) Na povijesnim građevinama (tradicijskim kućama, stambenim i gospodarskim), mogući su radovi održavanja, očuvanje izvornog izgleda i oblikovnih elemenata, uz potrebne prilagodbe u interijeru suvremenim zahtjevima stanovanja, kao i neophodni radovi građevinske sanacije.

(4) Za sve građevinske zahvate na građevinama i u prostoru povijesne jezgre navedenih naselja, u postupku ishođenja lokacijske dozvole treba ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, nadležnog Konzervatorskog odjela.

(5) U kontaktnim zonama, (zonama širenja građevnih područja), nove je građevine moguće planirati na način da se njihovom postavom, lokacijom, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše postojeći vrijedni ambijenti i vizure na njih.

(6) Za povijesnu jezgru naselja Topusko treba izraditi Konzervatorsku podlogu, (za potrebe izrade UPU) kojom će se potanko evidentirati i vrednovati sve arheološke, kulturno povijesne, arhitektonske i hortikulturene vrijednosti. Za turističko lječilišno naselje veliku ulogu imaju nekadašnji lječilišni perivoji, koje bi kao ostatak urbanizma kraja 19. i poč. 20.st. trebalo reafirmirati i obnoviti, uz očuvanje kvalitetne povijesne perivojne opreme (paviljona, izvora, klupa, rasvjetnih tijela). Osim obnove nekadašnjih perivoja treba uspostaviti i nove, između novih hotela i ceste koja vodi prema Vranovini. Time bi se uspostavila zelena veza između Nikolinog brda i Opatovine. Do izrade UPU za povijesnu jezgru naselja Topusko, moguće je izdavati lokacijske dozvole za novu izgradnju, rekonstrukcije i vraćanje izvornih građevina, isključivo uz posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, nadležnog Konzervatorskog odjela.

(7) Zone zaštite određene su u cilju očuvanja tipoloških karakteristika povijesnog naselja i njegove karakteristične slike, te očuvanju njegovih povijesnih struktura prostornih i graditeljskih). Diferencirane su prema stupnju očuvanosti povijesne građevne strukture i prostorne organizacije i imaju različite režime i stupnjeve zaštite. Zone zaštite povijesnih naselja definirane su kao:

- B zona zaštite vrednuje se kao 2. stupanj zaštite i uključuje povijesni prostor naselja u kojem je očuvana tradicionalna matrica, mreža ulica i parcelacija te pripadajuća povijesna (tradicijaska) arhitektura, ali je djelomice izgrađena i novijim građevinama koje čine skladnu cjelinu. Za ovu se zonu propisuju sljedeći uvjeti:

1. obvezna je potpuna zaštita matrice naselja (građevne strukture, parcelacije, uličnih poteza), skladnih ambijenata, gabarita, glavnih ekspozicija i vizurne izloženosti
2. uz održavanje i sanaciju postojećih građevina dozvoljeni su građevinski zahvati u svrhu nužnog prilagođavanja suvremenim potrebama
3. dozvoljene su i kvalitetne novogradnje (interpolacije) koje se svojim oblikovanje, mjerilom, tipologijom te gabaritima moraju uklopiti u ambijent
4. iznimno su dozvoljena rušenja dotrajalih građevina ako nisu ocjenjena kao pojedinačno vrijedne povijesne građevine.

- Kontaktne zone vrednuju se kao 3. stupanj zaštite, a obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja i osiguravaju kontrolu mjerila i naslijeđenog obrisa i volumena. U njima preteže nova gradnja, ali se nalaze i pojedinačni primjeri povijesne (tradicijske) arhitekture. Na području kontaktne zone dopustivi su veći građevni zahvati, odnosno novogradnje, uz uvjet da se ne naruše prostorni odnosi naselja u cjelini. Nove građevine moguće je planirati na način da se njihovom postavom, lokacijom, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše kvalitetni povijesni ambijenti i vizure na njih. Propisuju se sljedeći uvjeti izgradnje za zgrade stambene namjene:

1. kod gradnje novih kuća u kontaktnim područjima povijesnog naselja preporuča se oblikovanje kojim će se uspostaviti harmonični odnosi s postojećom građevnom strukturom, u pogledu gabarita, nagiba krovova, upotrebi materijala završnog oblikovanja i kolorita
2. ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje, već u oblikovanju građevine i njenoga neposrednoga okruženja valja slijediti prepoznatljive tradicijske građevne tvorevine
3. stambena građevina se u pravilu postavlja zabatom ili dužim pročeljem orijentirana prema ulici, udaljena od ulice za prostor predvrta, cca 3,0 m
4. građevina može biti maksimalno jednokatne visine, dvostrešnog krovišta (eventualno poluskošenog na zabatu) položenog u smjeru duže osi, nagiba 35-45%, pokrivenog crijepom (nikako salonitom ili tegolom)
5. preporuča se da tlocrtni obris bude pravokutnik, a dimenzija zabatnog pročelja u omjeru širine i visine min 1:1
6. završna obrada pročelja može biti drvo odnosno žbuka, kolorirana u zemljanim tonovima.

- Zona zaštite krajolika (zona ekspozicije), označava područje krajolika ili izgrađeno područje naselja putem kojeg se pružaju vizure na povijesni ambijent naselja. Čine je pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo i putem kojih se pružaju na njega karakteristične vizure. Na dijelu zone zaštite krajolika koja je označena kao građevinsko područje vrijede uvjeti izgradnje propisani za kontaktne zone u prethodnom podstavku. Zone ekspozicije naselja i građevina, označene kao ozelenjene i pejzažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni. Na ozelenjenim i pejzažnim površinama moguća je izgradnja javnih sadržaja naselja kao što su

igrališta, sportski tereni, komunalna infrastruktura i sl. koji ne izazivaju velike promjene u smislu prostornih odnosa i načina korištenja zelenih površina.

(8) Za sve građevinske zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri naselja, označenih na kartografskom prikazu, u postupku ishođenja lokacijske dozvole treba ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, nadležnog Konzervatorskog odjela. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta, tradicijskim kućama, mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevinske sanacije. Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar povijesnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

(9) Svako od evidentiranih naselja u kojima preteže nova gradnja, ali imaju očuvanu tradicionalnu prostornu organizaciju i u manjem broju očuvane tradicijske okućnice s karakterističnom drvenom tradicijskom arhitekturom štiti se odredbama Prostornog plana:

- potrebno ih je detaljno inventarizirati s obzirom na tradicijsku građevnu strukturu (stambene i gospodarske zgrade) i prostornu matricu, koju čini mreža putova (cesta) i pripadajuća parcelacija

- tradicijsku arhitekturu, stambenu i gospodarsku treba dokumentirati, arhitektonski snimiti i obraditi kako bi se odredili uvjeti i režimi zaštite, te način i metode obnove kojima bi se prilagodili suvremenim uvjetima stanovanja. Režim zaštite za dijelove naselja s očuvanim povijesnim strukturama (parcelacijom i građevinama - stambenim i gospodarskim) isti je kao i za B zonu zaštite. Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje njihovog vanjskog izgleda.

(10) Na jednoj građevinskoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam). Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.

(11) Nove gospodarske i stambene zgrade mogu se graditi od drva (hrastovih planjki) ili od opeke s ožbukanim pročeljima s pokrovom od crijepa.

(12) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.).

(13) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice treba poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća.

Članak 78.

(1) Povijesne građevine koja imaju svojstva kulturnog dobra upisane su u inventarizacijskoj tablici u stavku 4. ove točke i označene na kartografskom prikazu 3.1. „Posebne vrijednosti“. Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnog dobra, kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio.

(2) Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koje su: zaštićene, preventivno zaštićene ili su Prostornim planom predložene za zaštitu. Unutar granice njihove zaštite, mogući su zahvati sanacije, rekonstrukcije i održavanja, dok se u zonama njihove ekspozicije, isključuje mogućnost građenja. Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno povijesnih vrijednosti propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(3) Osim definiranja režima zaštite unutar granice zaštite, predviđaju se smjernice i mjere za zahvate na samoj građevnoj strukturi, kako bi se zaštitila od daljnjeg propadanja i degradiranja arhitektonskih i stilskih vrijednosti, te uključila u suvremeni život. Od općih intervencija na građevinama, s obzirom na njihovu visoku spomeničku vrijednost predviđaju se: konzervacija, restauracija, građevinska sanacija, rekonstrukcija. Sve građevinske radove uključujući i redovito održavanje potrebno je provoditi uz suglasnost i nadzor nadležnog Konzervatorskog odjela

(4) Na području Općine Topusko sljedeće građevine imaju svojstva kulturnog dobra:

- kulturno-povijesna cjelina

1. Kulturno - povijesna cjelina grada Topusko (Topusko) - Z-4136

- arheološka baština

1. Ostaci starog grada Pernika (Perna) - Z-6279
2. Arheološko nalazište Turska Kosa (Velika Vranovina) - Z-6065

- profana graditeljska baština

1. Tradicijska okućnica u Perni kbr. 21 (Perna) - Z-5734

- sakralno - profana graditeljska baština

1. Kompleks ruševina cistercitske opatije (Topusko) - Z-4411
2. Pavlinski samostan sv. Petra na Petrovoj gori (Topusko) - Z-3260

- memorijalna obilježja i mjesta

1. Memorijalno mjesto zgrade restorana lječilišta (Topusko) - Z-4412

(5) Na području Općine Topusko nalaze se sljedeća kulturna dobra koja su preventivno zaštićena (P):

- Povijesne građevine i sklopovi

1. Crkve i kapele
 - a. Župna crkva sv. Marije od Pohoda, Topusko
2. Povijesne stambene građevine
 - a. Vila Mirna (srušena), Topusko
3. Elementi povijesne opreme prostora
 - a. Molinarovo vrelo, Topusko

(6) Na području Općine Topusko nalaze se sljedeća kulturna dobra koja su predložena za zaštitu (PZ):

- Povijesna naselja i dijelovi naselja

1. Povijesna naselja seoskih obilježja
 - a. Malička, dio sela
 - b. Suva Perna, selo
 - c. Vorkapić selo

- Povijesne građevine i sklopovi

1. Povijesne građevine javne namjene
 - a. Blatne kupelji, Topusko
2. Povijesne gospodarske građevine
 - a. Mlin, vodenica na rijeci Glini, Katinovac
 - b. Mlin, potočara na potoku Krivaja, Staro Selo
 - c. Mlin, vodenica na rijeci Glini, Staro Selo
3. Povijesne vojne građevine
 - a. Ostaci turske karaule, Staro selo
4. Elementi povijesne opreme prostora
 - a. Paviljon u lječilišnom perivoju, Topusko
 - b. Žuti kamen, s upisanim imenima prvih graditelja Topuskog, Topusko
 - c. Vrelo kod Blatnih kupki, Topusko
 - d. Benkovo vrelo, Hrvatsko Selo
 - e. Jelačićevo vrelo, Velika Vranovina
 - f. Antički spomenici, Topusko

- Arheološki lokaliteti i zone

1. Arheološka zona prapovijenog, antičkog I srednjovjekovnog naselja, Topusko
2. Rimske terme, školski park, Topusko
3. Antički žrtvenik bogu Silvanu, Topusko
4. Antički grob, Topusko
5. Rimski kamenolom, Topusko
6. Utvrda na Babić brijegu, srednji vijek, Topusko

- Zone kulturnog krajolika

1. Dolina rijeke Gline (tok stare Gline) od Topuskog do Katinovca
2. Nikolino, Kalanjsko brdo i Babić brijeg, Topusko
3. Istočne padine Petrove gore

(7) Na području Općine Topusko nalaze se sljedeća kulturna dobra koja se štite ovim Planom (ZPP):

- Povijesna naselja i dijelovi naselja

1. Povijesna naselja seoskih obilježja
 - a. Bjeljavina, dio sela
 - b. Gređani, dio sela
 - c. Perna, dio sela

- Povijesne građevine i sklopovi

1. Crkve i kapele
 - a. Parohijska crkva Jovana Preteče, Topusko
 - b. Kapela Blažene Djevice Marije, Velika Vranovina
2. Povijesne stambene građevine
 - a. Stari župni dvor, Glinska 1 Topusko
 - b. Vrtlarska kuća, park Opatovina, Topusko
 - c. Stambeno naselje rudnika, V.Vranovina
 - d. Parohijska kuća, Topusko
3. Povijesne građevine javne namjene
 - a. Zgrada stare škole, Vorkapić selo
 - b. Zgrada stare škole, Topusko
 - c. Zgrada stare škole, Velika Vranovina
 - d. Zgrada željezničke postaje, Topusko
4. Povijesne gospodarske građevine
 - a. Preostale zgrade rudnika željeza i ljevaonice, Velika Vranovina
 - b. Mlin na potoku Perna, Perna

- Povijesne tehničke i komunalne građevine

1. Stara cesta i betonski most, Topusko (želj.stanica)
2. Drveni most preko rijeke Gline
3. Linijski tehnički sustav stare željeznice

- Memorijalne građevine i obilježja

1. Spomenik NOB, Perna
2. Spomenik u dvorištu škole, Pecka

3. Spomenik u šumi iznad sela, Pecka
4. Spomen kosturnica, Pecka
5. Spomenik palim borcima, Staro Selo
6. Spomenik, Trg bana Jelačića, Topusko
7. Spomenik, Donja Čemernica
8. Spomenik na brdu Kalanjevac, Topusko
9. Spomenik palim borcima, Mala Vranovina
10. Spomenik palim borcima, Vorkapić Selo
11. Groblje s betonskim križevima, Gređani
12. Mjesno groblje, Velika Vranovina
13. Groblje, Topusko
14. Kamenolom, žuta stijena s natpisima prvih graditelja lječilišta, Topusko

- Arheološki lokaliteti i zone

1. Utvrda, brdo sv. Nikola, srednji vijek Topusko
2. Crkva sv. Nikole, srednji vijek, Topusko
3. Crkvina, antička utvrda, Bjeljovina
4. Lokalitet srednjovjekovne kule, Čemernica
5. Nalaz sarkofaga, antika, Gređani
6. Lokalitet drvene parohijske crkve, Gređani
7. Lokalitet crkve sv. Spasa, Gređani
8. Lokalitet župne crkve, srednji vijek, Perna
9. Lokalitet srednjovjekovnog trga, Perna
10. Natpis u kamenu, antika, Perna
11. Lokalitet stara crkva, srednji vijek, Malička

- Povijesni toponimi

1. Ad Fines, Toplitza, Thoplica, Toplisza, Toplicza, povijesni nazivi za Topusko
2. Opatovina, cistercitski samostan Topusko
3. Perna, srednjovjekovno ime varoši i utvrde

Članak 79.

(1) Arheološki lokaliteti istraženi i potencijalni predstavljaju izuzetno vrijedan element kulturne baštine općine Topusko, značajan za povijesni i kulturni identitet prostora. Označeni su približnom lokacijom na kartografskom prikazu 3.1. "Posebne vrijednosti"

(2) Na dosad neistraženim arheološkim lokalitetima potrebno je provesti pokusna arheološka sondiranja, kako bi se mogle odrediti granice zaštite lokaliteta:

- prioriteta istraživanja provoditi na područjima koja se namjenjuju intenzivnom razvoju infrastrukturnih sustava ali i za sve ostale gradnje
- arheološku zonu Topuskog treba sustavno istražiti i pojedine dostatno istražene predjele prezentirati kao tematske arheološke parkove (Nikolino brdo, Opatovina, Spiegelbad, Školski park) Za tu je svrhu potrebno izraditi idejne projekte arheološkog parka, koji moraju uključiti projekt prezentacije arheološkog nalaza i projekt hortikulturnog (krajobraznog) uređenja. U okviru izrade UPU Topusko treba definirati predjele arheoloških parkova.
- prije izdavanja lokacijske dozvole za bilo koju gradnju unutar zone zaštite arheološkog sloja naselja Topuskog, treba na parceli provesti istražne radove. Ovisno o nalazu izdat će se posebni uvjeti za moguću gradnju ali i za prezentaciju arheološkog nalaza.

- radi identifikacije dosad neistraženih arheoloških lokaliteta potrebno je obaviti detaljno kartiranje i dokumentiranje, na temelju istražnih radova i rekognosciranja. Na svim rekognosciranim područjima, prije građevinskih zahvata izgradnje infrastrukture ili drugih objekata, treba provesti arheološke istražne radove, sondiranja, radi utvrđivanja daljnjeg postupka.
- u postupku ishođenja lokacijske dozvole treba obaviti arheološka istraživanja. Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na predmete ili nalaze arheološkog značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti najbliži muzej ili Upravu za zaštitu kulturne baštine.
- propisuje se obveza arheološkog terenskog pregleda na planiranim trasama nasipa i obaloutvrda. Na temelju pregleda potrebno je izraditi Konzervatorski elaborat s određenim pozicijama obveze osiguranja arheološkog nadzora ili obveze provođenja zaštitnog arheološkog istraživanja.

Članak 80.

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakona i uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune):

- Zakon o zaštiti kulturnih dobara
- Zakon o prostornom uređenju
- Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture – Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.).

(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
- predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranoga krajolika ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), 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, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje je prostornim planom utvrđena obveza zaštite (Zaštita kulturno povijesnih vrijednosti) kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole) i
- nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnog dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Prostornom planu popisane kao: registrirani spomenici (Z) i predloženi za registraciju (PZ). Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade Konzervatorske podloge za prostorni plan uređenja, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Sisku po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (PZ). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene građevine.

(6) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih struktura u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (Z, P, ZPP) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama. Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izrađenoj u sklopu izrade plana.

(7) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kulturnog krajolika, navedeni u prethodnim stavcima i prikazani na kartografskim prilogima smatraju se zaštićenima i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Članak 81.

(1) Radi što bolje zaštite kulturnih dobara na području Općine Topusko potrebno je:

- za povijesnu jezgru Topuskog izraditi konzervatorsku dokumentaciju: dokumentiranje, analiza i vrednovanje urbanističkih i arhitektonskih struktura povijesne jezgre s prijedlogom njihovog očuvanja i obnove
- sistematski provoditi arheološka istraživanja u naselju Topusko i izraditi projekt prezentacije arheološkog parka
- izraditi Urbanistički plan uređenja naselja Topusko
- etnološko istraživanje i dokumentiranje najvrednijih primjera tradicijske arhitekture (stambene i gospodarske), arhitektonsko snimanje, prije svega preostalih primjera tradicijskih gospodarskih građevina (mlinova)
- provesti arheološka istraživanja i dokumentiranje starog grada Perne
- za zone kulturnog krajolika, poglavito Petrove gore i doline rijeke Gline, na temelju kartiranja postojećeg načina korištenja i valorizacije prostora, preporuča se izrada prostornih planova područja posebnih obilježja, a u suradnji s lokalnim stanovništvom.

Članak 82.

(1) Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađene strukture naselja.

(2) Za sve zahvate izvođenja prometnih i infrastrukturnih sustava u zonama kulturnih krajolika potrebno je ishoditi posebne uvjete odnosno suglasnost Konzervatorskog odjela.

3.1.3. Krajobraz

Članak 83.

(1) Ne određuje se.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 84.

(1) Ne određuje se.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 85.

(1) Šume i šumsko zemljište ne mogu mijenjati svoju namjenu u odnosu na stanje zatečeno stupanjem na snagu ovog Plana.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, šuma se može krčiti u skladu sa zakonima i posebnim propisima za potrebe provedbe ovog Plana i planova višeg reda.

(3) Nekvalitetno poljoprivredno zemljište koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe može se pošumiti.

(4) Prilikom projektiranja prometnica i linijskih zahvata, gdje je uklanjanje šuma neizbježno i dolazi do trajne prenamjene šuma i šumskog zemljišta i do fragmentacije šumskih površina prilikom detaljnije razrade trasa treba ih nastojati izmjestiti da zahvaćaju što manje šume ako je to moguće ili ih planirati u već postojećim koridorima.

Članak 86.

(1) Svi radovi na površini zemljišta (građevinski iskopi, gradnja cesta i sl.) trebaju se vršiti na način da se očuva kompaktnost i površinska odvodnja poljoprivrednih površina, uz obvezu deponiranja humusnog sloja.

3.2.2. Vode i more

Članak 87.

(1) Radi sprječavanja onečišćenja podzemnih i površinskih voda predviđena je izgradnja javnog sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odnosno u naseljima gdje sustav odvodnje i pročišćavanja nije izgrađen predviđeno je prikupljanje otpadnih voda u vodonepropusne sabirne/septičke jame čiji sadržaj će crpiti i odvoziti javni isporučitelj vodnih usluga na predmetnom području.

(2) Sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje po izgradnji istoga.

(3) Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stijenke gnojišta do visine od 0,5 m iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

(4) Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje.

(5) U pogledu udaljenosti od ostalih građevina i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i za gnojišta.

Članak 88.

(1) Svi gospodarski pogoni, te poljoprivredna gospodarstva i farme trebaju imati izveden sustav odvodnje, koji onemogućuje izlivanje i prodiranje u tlo otpadnih voda. Do izvedbe sustava odvodnje i uređaja za pročišćavanje u naseljima, zaštita i pred tretman moraju se izvesti na samoj lokaciji, putem nepropusnih građevina i odvoza taložnog mulja i otpada.

Članak 89.

(1) Za vodocrpilište Perna potrebno je uskladiti postojeću Odluku o vodozaštitnom području s novim Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta («Narodne novine» br. 55/02).

(2) Za vodocrpilište Pecka i ostala moguća crpilišta je potrebno sukladno posebnim propisima donijeti Odluku o zaštiti izvorišta.

(3) Uređenje i korištenje zemljišta u vodozaštitnom području crpilišta provoditi će se temeljem gore navedenih odluka.

Članak 90.

(1) Sve vodotoke, vodne površine i vodne resurse može se koristiti i uređivati u skladu s vodoprivrednom osnovom i Zakonom o vodama, a sve zahvate uz vodne površine, te vodoopskrbu i odvodnju treba uskladiti s pozitivnim zakonima i propisima.

(2) U zonama potencijalnih vodocrpilišta moraju se provoditi sve mjere zaštite od zagađenja podzemnih voda, vršiti daljnja istraživanja, a na ista se ne mogu širiti građevinska područja niti izgrađivati gospodarski i drugi pogoni.

Članak 91.

(1) U naseljima, te uz prometnice i vodotoke, kao i u rekreativnim zonama, treba formirati poteze i veće površine zaštitnog zelenila.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 92.

(1) Ne određuje se.

3.2.4. Zrak

Članak 93.

(1) Ne određuje se.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

3.3.1.1. Građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina

Članak 94.

(1) Eksploatacija mineralnih sirovina moguća je jedino na lokacijama predviđenim ovim Planom u skladu sa zakonom i posebnim propisima.

(2) Na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora prikazana su postojeća eksploatacijska polja:

- Donja Čemernica

1. naselje: Donja Čemernica
2. mineralna sirovina: ciglarska glina
3. površina: 55,75 ha

- Poljani (Mokro polje)

1. naselje: Ponikvari
2. mineralna sirovina: opekarska glina
3. površina: 7,86 ha

(3) Na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja prikazane su zone namijenjene istraživanju mineralnih sirovina:

- Blatuša - Čemernica

1. naselje: Donja Čemernica
2. mineralna sirovina: ciglarska glina
3. površina: 21,28 ha

- Crni Potok

1. naselje: Crni Potok
2. mineralna sirovina: keramička i vatrostalna glina
3. površina: 6,24 ha

- Poljani (Mokro polje)

1. naselje: Ponikvari
2. mineralna sirovina: keramička i vatrostalna glina
3. površina: 117,83 ha

- Dragin Jarak

1. naselje: Ponikvari
2. mineralna sirovina: keramička i vatrostalna glina
3. površina: 92,96 ha

- Staro Selo Topusko

1. naselje: Staro Selo Topusko
2. mineralna sirovina: T-G kamen
3. površina: 22,65 ha

(4) Ukoliko se prilikom istražnih radova na istražnim prostorima mineralnih sirovina utvrdi da je lokacija povoljna za eksploataciju, može se na lokaciji istražnog prostora odobriti jedno ili više

eksploatacijskih polja bez potrebe izmjene ovog dokumenta prostornog uređenja, a sukladno provedenoj procjeni utjecaja na okoliš i prirodu prema zakonskim odredbama kojima se propisuje zaštita okoliša i zaštita prirode.

(5) Geološki potencijal geotermalnih voda postoji na cijelom prostoru Općine Topusko te se Planom predviđa mogućnost planiranja istraživanja geotermalne vode na svim prostorima na kojima za to u prostornom planu ne postoji zapreka. Na području Općine Topusko se nalazi istražni prostor geotermalne vode u energetske svrhe „Topusko“. Lokacije utvrđenih ležišta geotermalne vode na području Općine Topusko su prikazane na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

(6) Za iskorištavanje mineralnih sirovina predviđene su sljedeće mjere zaštite:

- postojeća polja za iskorištavanje moguće je koristiti (proširivati) uz uvjete propisane zakonom, a dijelove i cjeline koji se napuštaju i zatvaraju potrebno je sanirati ili prenamijeniti u skladu s izrađenom dokumentacijom na načelima zaštite okoliša,
- iskorištavanje mineralnih sirovina vezano je na područja na kojima se utvrde količine pojedinih struktura u podzemlju za koje je ekonomski opravdano iskorištavanje,
- sanacija mora obuhvatiti osiguranje stabilnosti kosina i okolnog terena polja za iskorištavanje, te ozelenjivanje ili neki drugi postupak uklapanja u okoliš i prenamjenu u površine druge namjene (šume, livade i sl.).

(7) Građevine za eksploataciju mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) i slojnih voda ne smiju biti udaljene manje od:

- 300 m od javnih građevina i stambenih zgrada,
- 100 m od javnih prometnica i zaštitnog pojasa dalekovoda i telefonskih linija.

(8) Iznimno, ukoliko se studijom utjecaja na okoliš utvrdi da lociranje građevina za eksploataciju mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) i slojnih voda na manje udaljenosti nego što su predviđene prethodnim stavkom ovog članka neće imati negativnih utjecaja na korištenje javnih i stambenih zgrada, javnih prometnica, dalekovoda i telefonskih linija, mogu se dopustiti i manje udaljenosti, ali ne manje od 50 m.

Članak 95.

(1) Iskop šljunka može se vršiti samo na osnovi eksploatacijskog (rudarskog) i sanacijskog projekta s planom uređenja za konačnu namjenu, te studije utjecaja na okoliš, ukoliko je njena izrada propisana Zakonom.

Članak 96.

(1) Nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova rudarska organizacija je dužna izvršiti sanacijske radove i privesti zemljište prvobitnoj namjeni.

(2) Iznimno, zemljište se može privesti i drugoj namjeni (npr. rekreacija ili ribarstvo na vodnoj površini) koja nije u suprotnosti s dokumentima prostornog uređenja ili drugoj namjeni ako je ta namjena planirana ovim Planom.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 97.

(1) Eksploatacijsko polje Hrvatsko selo u naselju Hrvatsko selo, površine 10,5 ha je neaktivno te je predviđeno za sanaciju i zatvaranje.

- Eksploatacijska polja predviđena za sanaciju i zatvaranje prikazana su na kartografskom prikazu 3.3. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

3.3.2.1. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 98.

(1) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

(2) Svi dokumenti prostornog uređenja užeg područja (urbanistički planovi uređenja) i lokacijski uvjeti na području Općine Topusko moraju biti u skladu s odredbama posebnih propisa koji reguliraju zaštitu i spašavanje od prirodnih i drugih nesreća, te u skladu sa elaboratom "Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Topusko" (izradio: Elkron d.o.o., Pula, broj:24/09), kojim su utvrđene mjere zaštite stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Topusko, sa ciljem da se umanje eventualne štetne posljedice i učinci djelovanja prirodnih i tehničko-tehnoloških čimbenika.

Članak 99.

(1) Sve gospodarske građevine moraju imati takvu tehnologiju koja sprečava nedozvoljenu količinu buke i emisiju prašine iznad dozvoljene količine i sastava.

(2) Građevine i postrojenja koja mogu biti izvor prekomjerne buke potrebno je locirati na odgovarajuću udaljenost od naselja, stambenih i rekreacijskih zona.

(3) Zakonom o zaštiti od buke i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, propisane su najviše dopuštene razine buke u otvorenom prostoru u građevinskim područjima naselja.

Članak 100.

(1) Prilikom projektiranja i izvedbe zahvata u prostoru gdje se predviđa korištenje zapaljivih tekućina i plinova te gdje postoje prostori ugroženi eksplozivnom atmosferom primijeniti odredbe važećih propisa kojima se regulira problematika prostora ugroženih eksplozivnom atmosferom.

(2) Tehničke uvjete i normative za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim plinovodima te plinovodima za međunarodni transport, kao i tehničke uvjete i normative za mjere zaštite ljudi i imovine i zaštite plinovoda te postrojenja i uređaja koji su njihovim sastavnim dijelom projektirati prema odredbama važećih propisa kojima se regulira problematika sigurnog transporta tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport.

(3) Plinske kotlovnice projektirati i izvoditi sukladno odredbama važećih propisa kojima se regulira projektiranje i izgradnja plinskih kotlovnica.

(4) Prilikom određivanja mjesta gdje će se proizvoditi, skladištiti ili koristiti eksplozivne tvari na odgovarajući način, glede sigurnosnih udaljenosti primijeniti odredbe važećih propisa kojima se regulira problematika eksplozivnih tvari.

(5) U slučaju određivanja mjesta za poslovne prostore za proizvodnju oružja, promet oružja i streljiva te popravlanje i prepravlanje oružja, na odgovarajući način treba primijeniti odredbe važećih propisa kojima se reguliraju mjere zaštite od požara poslovnih prostorija za proizvodnju oružja, promet oružja i streljiva te popravlanje i prepravlanje oružja.

(6) Ugostiteljske prostore projektirati ili izvoditi prema odredbama važećih propisa kojima se regulira zaštita od požara ugostiteljskih objekata.

(7) Za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju građevina određenih posebnim propisom iz područja zaštite od požara potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara kao podlogu za projektiranje mjera zaštite od požara u glavnom projektu predmetnog zahvata u prostoru.

(8) Sustave za dojavu požara projektirati i izvesti prema važećim propisima kojima se regulira projektiranje i izvedba istih.

(9) Stabilne sustave za gašenje požara projektirati i izvoditi prema važećim propisima i uputama proizvođača.

(10) Skladišta je potrebno projektirati i izvesti prema odredbama važećih propisa kojima se regulira zaštita skladišta od požara i eksplozija.

(11) Prilikom projektiranja i izvedbe elektroenergetskih postrojenja primijeniti odredbe važećih propisa kojima se regulira zaštitu od požara i eksplozija istih.

(12) Prostori i građevine za skladištenje, držanje i promet zapaljivih tekućina i plinova moraju se projektirati sukladno važećim propisima, tehničkim normativima i normama, a iznimno, kao i u slučajevima nedostatka hrvatskih propisa mogu se primijeniti strani propisi, tehnička pravila ili primijenjene znanstvene spoznaje, uz prethodno odobrenje nadležnog javnopravnog tijela.

(13) U svrhu sprječavanja širenja vatre i dima unutar građevina, sprečavanje širenja požara na susjedne građevine, omogućavanje sigurne evakuacije osoba iz građevina te zaštite spašavatelja, građevine je potrebno projektirati prema odredbama važećih propisa kojima se regulira otpornost na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

Članak 101.

(1) Prilikom projektiranja pojedinog zahvata u prostoru primijeniti propise vezane za zaštitu od požara koji su važeći u trenutku izrade projektne dokumentacije.

(2) Za zahvate u prostoru koji su određeni posebnim propisom o gradnji i propisima iz područja zaštite od požara potrebno je od nadležnog tijela ishoditi potvrdu da su u glavnom projektu primijenjene propisane mjere zaštite od požara.

POJMOVI

Članak 4.

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

1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

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

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

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

2. Građevine prema namjeni

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

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

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

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

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

d) građevina za uzgoj životinja

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

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

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

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

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

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

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

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

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

3. Dijelovi i etaže zgrade

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

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

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

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

5. Prostorni pokazatelji

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

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

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