

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



J A V N A U S T A N O V A

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

51000 Rijeka, Splitska 2/ II, p.p. 283; MB 2317133
tel.: ++385 51 351 772; fax: ++385 51 212 436
e-mail: zavod@pgz.hr; internet: www.zavod.pgz.hr

UPUTA ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA

Dopuna br. 2



Rijeka, ožujak 2009.

Elaborat:

UPUTA ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA
Dopuna br. 2

Izrađivač:

Primorsko-goranska županija,
JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije
51 000 Rijeka,
Splitska 2

Ravnatelj:

prof. dr. sc. Mladen Črnjar

Druga dopuna **Upute za izradu mišljenja na urbanističke planove uređenja**, izrađena je prema nalogu ravnatelja JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

SADRŽAJ:

UVOD	7
A. OSNOVNI KRITERIJI	9
1. Sadržaj elaborata	
2. Tehnika izrade UPU-a	
3. Postupak izrade i donošenja UPU-a	
B. UPU ZA GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	16
I. OBRAZLOŽENJE	16
1. Polazišta	
2. Ciljevi prostornog uređenja	
3. Plan prostornog uređenja	
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	25
A) Tekstualni dio	
B) Grafički dio	
C. UPU ZA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	37
I. OBRAZLOŽENJE	38
1. Polazišta	
2. Ciljevi prostornog uređenja	
3. Plan prostornog uređenja	
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	39
A) Tekstualni dio	
B) Grafički dio	

UVOD

Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) odredio je u članku 75. značenje urbanističkog plana uređenja i u članku 76. Sadržaj urbanističkog plana uređenja.

Ova vrsta urbanističkog plana je specifična, kako u pogledu izrade tako i u pogledu usklađivanja sa dokumentima višeg reda. Dodatnu specifičnost ovoj vrsti plana daje "Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova" (NN 106/98. i 39/04.) – u nastavku: Pravilnik, kojim su definirani sadržaj i mjerila izrade ove vrste plana.

Naime, iako je UPU moguće donijeti za područja različitih namjena i obilježja, propisani sadržaj plana je jedinstven i odnosi se isključivo na regulaciju prostora naselja. Mogućnost njegove prilagodbe obzirom na predmet obrade plana sadržana je u interpretaciji zakona. Kategorija "*dijelovi naselja*" i "*područja izvan naselja*" trebala bi biti pokrivena i one slučajeve kada se UPU radi za zone izdvojene iz naselja.

Pored toga, Pravilnikom je predviđeno da se UPU izrađuje u tri različita mjerila, a što po Pravilniku nema utjecaja na sadržaj plana.

Obzirom na tematska područja koja se obrađuju, UPU-e možemo podijeliti na:

1. UPU za građevinska područja naselja
2. UPU za zone izdvojene iz naselja

Ovi UPU-i su tematski različiti, ali Pravilnik predviđa isti sadržaj. Zbog sprečavanja različite interpretacije propisanog sadržaja, ovom Uputom se predlaže i usmjerava njegovo prilagođavanje.

Ova Uputa o izradi urbanističkih planova uređenja, izrađena je s ciljem da se:

- ujednači pristup izradi UPU-a,
- razrade i pojasne sporne teme iz Pravilnika,
- odrede pravila i kriteriji za davanja mišljenja i suglasnosti.

Ova Uputa je smjernica za:

- nositelje izrade (upravna tijela općina i gradova) i
- ovlaštene izrađivače prostornih planova,

Za upravna tijela općina i gradova Uputa je prvenstveno namijenjena da doprinese što kvalitetnijem radu:

- a) Pri nabavi i ugovaranju: izbor izrađivača i ugovaranje
- b) Kontrola rada: rokovi i obim izrade
- c) Zaprimanju pojedine faze rada i
 - Kontrola sadržaja: sadržaj po propisu, sa svim dijelovima,
 - Pregled elaborata: podloge, mjerilo, usklađenost teksta i grafike,
 - Kontrola sukladnosti prostornih rješenja sa Odlukom o izradi i Programom,
 - Kontrola rješenja za zahvate od interesa države, Županije i općine/grada,
 - Ostalo (izričaj normativnog dijela, izvorište normativnog dijela, vjerodostojnost podloga, separata i idejnih projekata, itd)
- d) Završetak rada: izrada propisanog prostornog plana u dovoljnom broju primjerka i digitalni oblik raznog formata (rasterski i vektorski)

Uputa je obavezna je pri izradi mišljenja koje po zakonu vrši JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

A. OSNOVNI KRITERIJI

1. SADRŽAJ ELABORATA

Elaborat urbanističkog plana uređenja sastoji se iz dvije osnovne cjeline: prostorni plan i prilozi prostornog plana.

Prostorni plan, njegov tekstualni i grafički dio, potrebno je uvezati u jednu cjelinu formata A4. Priloge prostornog plana nije nužno vezati u jednu cjelinu. Isti se može sastojati iz više dijelova, koji se sadržajno povezuju.

A. PROSTORNI PLAN

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

a) Tekstualni dio

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana

b) Grafički dio

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje.

B. PRILOZI PROSTORNOG PLANA

a) Obrazloženje prostornog plana

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.2. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

1.3. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

- b) Izvod iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja, koji se odnosi na područje obuhvata prostornog plana,**
1. Izvod iz Prostornog plana područja posebnih obilježja
 2. Izvod iz Prostornog plana uređenja općine/grada
- c) Stručne podloge, koje su potrebne za planska rješenja:**
1. Idejni projekti ili rješenja cestovnih prometnica
 2. Idejni projekti ili rješenja infrastrukturne mreže (vodoopskrba i odvodnja, elektroopskrba, plinoopskrba, telekomunikacije)
 3. Idejna rješenja građevina ili kompleksa
 4. Stručni separati i rješenja (konzervatorska podloga, geotehnički elaborat, meteorološka ekspertiza, itd)
- d) Strateška studija utjecaja na okoliš, kada je to propisano posebnim propisima,**
- e) Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u njegovoj izradi te sažetak dijelova tih dokumenata, koji se odnose na sadržaj prostornog plana,**
- f) Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. ovoga Zakona,**
- g) Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi,**
- h) Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana,**
- i) Sažetak za javnost**

Sadržaj Sažetka za javnost obuhvaća samo osnovne elemente obrazloženja UPU-a, koji su opisani i prikazani na jasan i jednostavan način. Ne smije biti preopsežan, a sastoji se primjerice iz:

1. POLAZIŠTA

1.3. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

2. TEHNIKA IZRADE

U postupku izrade UPU-a potrebno je pridržavati se slijedećih osnovnih pravila:

- Grafički dio UPU-a izrađuje se u digitalnoj formi AutoCAD-u (*.dwg), pri čemu je potrebno:
 - Primijeniti službeni koordinatni sustav Republike Hrvatske (Gauss-Krugerov).
 - Tematske cjeline prikazuju se u zasebnim layer-ima, i to zasebno rub poligona a zasebno šrafura.
 - Površinski elementi (poligoni) moraju tvoriti poligon zatvoren naredbom „close“.
 - Linijski elementi trebaju biti kreirani polilinjama i linijama.
 - File-ove očistiti od pomoćnih i zamrznutih layer-a i blokova.
 - Grafičke priloge 1, 2, 3 i 4 dostaviti kao zasebne fileove (ne kao layoute u jednom file-u).
 - referentne tematske file-ove i rasterske file-ove geodetskih podloga staviti u isti direktorij u kojem se nalazi i osnovni file,
 - strukturu osnovnog file-a opisati u tekstualnom dokumentu radi lakšeg snalaženja pri pregledu plana;
- Kartografski prikazi elaborata moraju biti izrađeni u skladu sa odredbama točke V. Standard elaborata prostornog plana, Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98. i 39/04.).
- Prostorni pokazatelji koji se iskazuju na grafičkom prilogu mogu se prikazati na samoj karti (unutar površine na koju se odnose) ili u legendi (uz oznaku površine na koju se odnose).
- U izradi elaborata mora se koristiti propisani pečat (sastavnica), koji je u Pravilniku priložen u formi obrasca. Nije dopušteno mijenjati i prilagođavati sadržaj pečata. Pri ispunjavanju pečata voditi računa o razlici između stručnog (radnog) tima i suradnika u izradi plana. Stručni tim mora biti istovjetan u pečatima svih grafičkih priloga i u tekstualnom dijelu elaborata.
- Tekstualni dio UPU-a izrađuje se u Wordu na stranici A4 (*.doc)

Kartografska podloga za izradu grafičkog djela plana

Geodetska podloga mora biti u digitalnom obliku (rasterskom ili vektorskom). Podloga može biti kombinirana od vektorske i rasterske digitalne podloge propisanog sadržaja, geokodirana, te mora biti ista za sve grafičke priloge.

1. **Kada se plan radi u mjerilu 1:5000** koristi se Hrvatska osnovna karta (HOK5). Obzirom da je HOK5 za veći dio Primorsko-goranske županije izrađen šezdesetih i sedamdesetih godina prošlog stoljeća i stoga neažuran, preporuča se izrada „sendviča“ koji će sadržavati HOK5 i ortofoto u mjerilu 1:5000 (DOF5) na kojem će biti vidljivo novo stanje u prostoru. To će biti radna podloga. Grafički prikaz plana će u konačnici biti prikazan isključivo na HOK5. Ukoliko je razlika između Hrvatske osnovne karte i stanja na terena jako velika, potrebno je snimiti novonastalo stanje.
2. **Kada se plan radi u mjerilu 1:1000 ili 1:2000** koristi se topografsko-katastarski plan. U Primorsko-goranskoj županiji postoje službeni topografsko-katastarski planovi samo za poneka manja područja. Za izradu UPU-a trebat će snimati teren i izraditi nove topografske planove (ili digitalne ortofoto planove koji imaju visinsku predstavu terena), te na njih uklopiti katastarski plan.
3. **Izvori podloga i podataka:**
 - **Hrvatska osnovna karta u mjerilu 1:5000 i digitani ortofoto mjerila 1:5000** su službene karte u nadležnosti Državne geodetske uprave.
 - **Katastarski plan** (rasterski ili vektorski) je službeni podatak koji se dobije u Područnom uredu za katastar.
 - **Digitalni ortofoto** u mjerilu 1:2000 naručuje se (uglavnom) putem Državne geodetske uprave.
 - Za DOF5 i DOF2 se izrađuju **digitalni modeli terena (DMT)**. Iz DMT se dobivaju slojnice i točke s visinama.
 - **Topografski plan u mjerilu 1:1000 ili 1:2000** izrađuju i za njega odgovaraju ovlašteni inženjeri geodezije.
4. **Priprema podloga:**
 - Uklop katastarskog plana na topografski ili digitalni ortofoto plan vrši ovlašteni inženjer geodezije.
 - Iz digitalnog modela terena (DMT) izrađuju se slojnice i točke s visinama. Obradu karte u tom smislu treba izraditi ovlašteni inženjer geodezije.
 - Ukoliko ne postoje planovi u mjerilu 1:2000 oni se dobivaju dvostrukim umanjnjem planova mjerila 1:1000.

3. POSTUPAK IZRADE I DONOŠENJA

Postupak izrade UPU-a odvija se slijedećim redoslijedom:

1. **Priprema Odluke** o izradi pored ostalog obuhvaća:
 - Pripremu i izradu kartografskih podloga i
 - Program izrade UPU-a. Program izrade sadrži detaljne smjernice kojima se određuje namjena površina, način korištenja prostora, kapacitet namjena, razina uređenja područja, etapnost realizacije, itd.
2. **Odluka o izradi.** Donosi je Vijeće općine/grada i objavljuje u službenom glasilu. Odluka se dostavlja urbanističkoj inspekciji!
3. **Zahtjevi za izradu.** Nositelj izrade (lokalna samouprava) upućuje zahtjeve tijelima i osobama određenim posebnim propisima, uz dostavu Odluke o izradi UPU-a (članak 79. Zakona).
4. **Izbor izrađivača.** Putem javne nabave ili neposredno vrši nositelj izrade. Po odabiru izrađivača i sklapanju ugovora, nositelj izrade dužan je u dnevnom tisku obavijestiti javnost o izradi plana.
Ukoliko se izrađuju stručna rješenja - podloga za izradu UPU-a (natječaj). Izvršiti odabir stručnog izrađivača putem natječaja ili odluke na temelju obrazloženja rješenja koje proizlazi iz prethodne rasprave.
5. **Nacrt prijedloga UPU-a.** Za prethodnu raspravu izraditi Koncepciju plana. Koncepcija UPU-a mora imati tekstualni i grafički dio (shematogrami) kojime će se odrediti detaljne smjernice prostornog rješenja sa prostornim kriterijima. Sadržaj mora imati minimalno:
 1. POLAZIŠTA
 - Položaj, značaj i posebnosti prostora općine ili grada
 - Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja
 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
 - Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja
 - Ciljevi prostornog uređenja
 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - Program gradnje i uređenja prostora
 - Osnovna namjena prostora (shema)
 - Osnovni kriteriji smještaja, građenja i uređenja komunalnih i društvenih građevina i površina,
 - Kriteriji i shema mreže infrastrukture,
 - Osnovni kriteriji korištenja, uređenja i zaštite građevina i površina.Koncepcija se utvrđuje na izvršnom tijelu i vodi se prethodna rasprava. Prethodna rasprava oglašava se u najmanje dva sredstva javnog priopćavanja u dnevnom tisku

i/ili na lokalno uobičajeni način, a sudionicima se dostavlja i posebna obavijest prema članku 86. Zakona - o provedenim raspravama izrađuju se izvješća!

6. **Prijedlog UPU-a** - za javnu raspravu sadrži : Tekstualni dio Odredbi za provođenje, Grafički dio, Sažetak za javnost (skraćeno obrazloženje),
7. **Nacrt konačnog prijedloga UPU-a** - prikupljanje mišljenja o poštivanju zahtjeva iz članaka 79. i 90. Zakona. Sadrži : Tekstualni dio - Odredbe za provođenje, Grafički dio, Obvezne priloge prostornog plana
8. **Konačni prijedlog UPU-a** - utvrđivanje na izvršnom tijelu JLS sadrži: Nacrt konačnog prijedloga UPU-a, Izvješće o javnoj raspravi, Mišljenja nadležnih tijela iz članka 94. Zakona
 - za UPU-e čiji se obuhvati ili dijelovi obuhvata nalaze u ZOP-u potrebno je pribaviti suglasnost Ministarstva po prethodno pribavljenom mišljenju Zavoda.
 - Za ostale UPU-e na području Primorsko-goranske županije, po posebnom sporazumu, JLS pribavlja mišljenje Zavoda.Na mišljenje i suglasnost dostavlja se nacrt odluke o donošenju plana i prilozi iz članka 58. stavka 2, alineje 1-7 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07).
9. **UPU donosi vijeće općine ili grada.** Donošenje UPU-a na predstavničkom tijelu JLS u roku 9 mjeseci od završetka javne rasprave. Prije donošenja dostaviti pisane obavijesti sudionicima javne rasprave!
Objava Odluke o donošenju UPU-a vrši se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije (SN).
10. **Usvojen UPU dostavlja se** u formi elaborata u:
 - Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,
 - Hrvatski zavod za prostorni razvoj,
 - Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša i
 - JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije u uvezenom elaboratu i **digitalnom obliku** (grafika u vektorskom formatu). **Digitalni podaci** moraju biti izrađeni na način da se jednostavno i kvalitetno mogu uklopiti u geografski informacijski sustav prostornog uređenja koji je uspostavljen u JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

B. UPU ZA GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine/grada

Osnovne značajke naselja u odnosu na područje općine odnosno grada i njegove prostorne karakteristike iskazane kroz podatke o stanju u prostoru naselja, uzimajući u obzir:

- Osnovni podaci o stanju u prostoru (stanovništvo, sadržaje javnih funkcija, analizu postojeće prostorne strukture naselja, prirodne osobitosti, stanje okoliša, itd.).
- Prostorno razvojne značajke.
- Infrastrukturna opremljenost.
- Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.

1.2. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti, društvene djelatnosti, interes države, županije i grada, mjere zaštite, itd.).

1.3. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Ocjenu mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje. Rezime i ocjena točke 1.1. i 1.2.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevima treba definirati polazne osnove za izradu plana prostornog uređenja. Ciljevi se definiraju na dvije razine, odnosno dvojakog su značaja:

- a) **ciljevi općinskog ili gradskog značaja.** Definirani su prostornim planom uređenja općine ili grada na području kojeg se naselje nalazi, točka 2.2. Ciljevi prostornog razvoja općinskog ili gradskog značaja i 2.3. ciljevi prostornog uređenja naselja na području grada ili općine. Te ciljeve je potrebno samo prepoznati i preuzeti.
- b) **ciljevi prostornog uređenja naselja.** Potrebno je odrediti: ciljeve razvoja gradnje, korištenja i uređenja površina i građevina, od javnog interesa (državni, županijski, lokalni), komunalna i infrastrukturna mreža, mjere zaštite, itd. Potrebno je kvantificirati sve sadržaje u pogledu broja i kapaciteta planiranih funkcija.

Ovi ciljevi predstavljaju program za izradu plana sačinjen temeljem osnovnih opredjeljenja razvoja općine/grada.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Planom prostornog uređenja **moraju biti obuhvaćene** sve teme, pojmovi, kriteriji i uvjeti koji se javljaju u odredbama za provođenje. Njime se pojašnjavaju i razrađuju sve odredbe za provođenje.

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Temeljem ciljeva zacrtanih u točki 2. sačiniti program gradnje i uređenja prostora, sa ciljem njihova ostvarenja. Program mora biti konkretan i prepoznatljiv za područje na koje se odnosi.

Detaljnost programa ovisi o mjerilu izrade: 1:5000, 1:2000, 1:1000.

U nastavku će se pojašnjavati obrada UPU-a za dvije vrste mjerila: 1:5000 i 1:2000. Kriteriji za 1:2000 su isti kao i za mjerilo 1:1000.

3.2. Osnovna namjena prostora

Temeljem programa razgraničiti prostor naselja na funkcionalne cjeline (zone).

Detaljnost daljnjeg razgraničenja osnovne namjene mora biti u funkciji mjerila izrade UPU-a.

- **Za mjerilo 1:5000:** područje naselja se dijeli na zone - površine istih kriterija korištenja, gradnje i uređenja prostora. Zone nisu koridori ili područja zaštite. Koridori ili područja zaštite nisu zone.

- **Za mjerilo 1:2000:** područje naselja se dijeli na zone - skupove građevnih čestica (stambene, mješovite, turističke, poslovne, sportske i sl. namjene) i pojedinačne lokalitete - građevne čestice, koje se određuju za površine javne namjene (ceste, komunalne građevine, građevine društvenih djelatnosti, luke, itd).

Za svaku zonu odrediti osnovne pokazatelje: namjenu, strukturu, gabarite građenja, kapacitete, način korištenja i uređenja površina.

Namjenu zona odrediti prema postojećoj ili planiranoj strukturi izgradnje. Zone u naselju podijeliti npr. na :

- Zone stambene namjene (S):** u strukturi sadrže samo stambene građevine, bez ili sa poslovnim prostorom. Mogu se dijeliti na :
 - * Zone građevina čistog stanovanja bez poslovnog prostora (S1),
 - * Zone građevina stanovanja s poslovnim prostorom do 50% brp. (S2),
- Zone mješovite namjene (M):** u strukturi sadrže građevine stambene, društvene, proizvodno-poslovne, poslovne, turističko-ugostiteljske i druge namjene, građevine povremenog stanovanja, poljoprivredna gospodarstva i sl. Mogu se dijeliti na:
 - * Zone građevina pretežitog stanovanja (M1),
 - * Zone građevina pretežitog poslovnog prostora (M2),
 - * Zone građevina pretežitog povremenog stanovanja (M3),
 - * Zone građevina pretežitih poljoprivrednih gospodarstava (M4),
- Zone gospodarskih namjena (I, K, T)** koje su kompatibilne stanovanju : u strukturi sadrže građevine proizvodno-poslovnih, poslovnih, turističko-ugostiteljskih i drugih namjena. Mogu se dijeliti na:
 - * Zone građevina čistog poslovnog prostora određene gospodarske namjene: proizvodno-poslovnih, poslovnih, turističko-ugostiteljskih i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju (I1, K1, T1....),
 - * Zone građevina mješovitog poslovnog prostora različitih gospodarskih namjena: proizvodno-poslovnih, poslovnih, turističko-ugostiteljskih i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju (I2, K2, T2....),
 - * Zone građevina luka posebnih namjena (L1, L2, L3....),
- d) i druge zone sa selekcijom po vrsti građevina.

Razgraničenje naselja obuhvaća slijedeće funkcionalne cjeline (zone):

- I stambene namjene,
- II mješovite namjene,
- III društvene namjene,
- IV gospodarske namjene (proizvodno-poslovne, poslovne, turističko-ugostiteljske, turističke - luke posebne namjene, i sl.),
- V sportsko-rekreacijske namjene,
- VI posebne namjene,
- VII infrastrukturnih građevina,
- VIII komunalnih građevina ,
- IX javne zelene površine,
- X površine voda.

I. stambena namjena. Zone stambene izgradnje razgraničiti u ovisnosti o:

- tipologiji građevina (obiteljske kuće, više-stambene građevine, zona visoke izgradnje, zona niske izgradnje i sl.),
- gustoći izgradnje i
- drugim obilježjima.

II. mješovita namjena. Razgraničiti zone u kojima su osim stambenih, planirane i građevine drugih namjena. Građevine drugih namjena su stambeno–poslovne građevine, poslovne građevine, građevine za povremeno stanovanje, poljoprivredna gospodarstva i građevine drugih namjena. Mješovitu namjenu razgraničiti na zone:

- pretežito stambene namjene,
- pretežito poslovne namjene,
- povremenog stanovanja,
- sa pretežito poljoprivrednim gospodarstvima,
- druge zone mješovite namjene.

III. društvena namjena. Kada je prisutna koncentracija građevina društvene namjene (više od jedne), odrediti zonu (skup građevnih čestica). Ukoliko je pojedinačan građevina, odrediti poziciju (lokaciju), simbolom u MJ 1:5000, odnosno površinu za pojedinačne lokalitete (građevne čestice) za MJ 1:2000. Podrazumijevaju se pojedinačni lokaliteti za:

- škole,
- predškolske ustanove (jaslice i dječje vrtiće),
- zdravstvene i socijalne ustanove,
- ustanove kulture, zabave, sporta i rekreacije,
- javne ustanove (uprava, pravosuđe, javni red i sigurnost)
- vjerske građevine,
- itd.

IV. gospodarska namjena. U pravilu se unutar naselja iskazuje kao lokalitet, a rjeđe kao zona. Podjela mora obuhvatiti minimalno slijedeće vrste:

- proizvodna. Definirana je PP PGŽ i prema njegovim odredbama ne može se locirati u naselju
- poslovna. Poslovna djelatnost u naselju odvija se u pravilu u zonama mješovite namjene u stambeno-poslovnim, poslovno-stambenim i poslovnim građevinama. Veća koncentracija poslovnih sadržaja u naselju, naročito većih komunalno-servisnih i trgovačkih, nije poželjna (smještaj u zonama izdvojenim iz naselja). Ukoliko se u naselju ipak formiraju takve zone unutar njih se ne bi smjela dopustiti gradnja stambenih građevina.
- ugostiteljsko-turistička. Ova vrsta građevina samo je vid poslovne građevine. Kao i za ostale poslovne građevine odrediti poziciju (parcelu), odnosno površinu za građevine:
 - hotela,
 - kampova,
 - turističkih luka posebne namjene (luke nautičkog turizma). Obavezno odrediti pripadajuću površinu kopnenog i morskog dijela luke posebne namjene.

V. sportsko-rekreacijska namjena. Funkcije sporta i rekreacije razgraničiti u ovisnosti o vrsti i namjeni. Kada je prisutna koncentracija građevina namjene sporta i rekreacije (više od jedne), odrediti zonu. Ukoliko je pojedinačan građevina, odrediti poziciju (lokaciju), simbolom u MJ 1:5000, odnosno površinu za pojedinačne lokalitete (građevne čestice) za MJ 1:2000.

Pri planiranju izgradnje stambenih naselja, obvezno se planira izgradnja športskih objekata koji služe djeci, mladeži i građanima za športska natjecanja i športsku rekreaciju.

UPU-om se odrede minimalno lokaliteti po vrsti građevina (namjena), uzrastu korisnika i kapacitetu.

VI. posebna namjena. Odrediti lokacije, odnosno površine namijenjene za gradnju i uređenje građevina i/ili kompleksa za potrebe državne sigurnosti (vojni kompleksi).

VII. površine infrastrukturnih građevina. Odrediti površinu za smještaj infrastrukturnih građevina:

- kopnenog prometa (ceste, ulice i javne prometne površine: javna parkirališta i garaže, benzinske postaje, biciklističke staze, pješačke površine, željezničke pruge, terminale, žičare),
- morskog prometa (površine luka, privezišta, sidrišta i sl.),
- zračnog prometa (aerodromi, helidromi),
- pošta i telekomunikacija,
- vodnogospodarskog sustava (vodoopskrba, odvodnja sanitarnih voda, odvodnja oborinskih otpadnih voda, uređenje vodotoka i voda),
- energetskog sustava (elektroenergetika, plinoopskrba, obnovljivi izvori energije).

VIII. Površine komunalnih građevina. Odrediti uvjete gradnje, korištenja i zaštite prostora i građevina:

- javne rasvjete,
- tržnica na malo,
- građevina/površina za zbrinjavanje otpada,
- groblja,
- parkova,
- igrališta (prema uzrastu korisnika),
- ostalih komunalnih građevina.

IX. javne zelene površine. Odrediti površine javnog zelenila i razgraničiti ih na:

- površine zaštitnog zelenila,
- površine parkova i sl.

X. površine voda. Razgraničiti vodne i morske površine sukladno namjeni na kopnu. Kopneni i morski dio iste pojedinačne lokalitete (građevne čestice), zone ili koridora jedna je cjelina.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora.

Tabelarno iskazati prostorne pokazatelje za definiranu namjenu korištenja i prostora, a prema tablici u prilogu.

Tablica: **STRUKTURA NAMJENE PROSTORA**

NAMJENA	POVRŠINA zona i/ili parcela	
	ha	%
1. stambena namjena – S (S1, S2, ...)		
2. mješovita namjena – M (M1, M2, ...)		
3. društvena namjena – D (D1, D2, ...)		
4. gospodarska namjena: proizvodna – I		
5. gospodarska namjena: poslovna – P		
6. gospodarska namjena: ugostiteljsko-turistička – T		
7. gospodarska namjena: luke posebne namjene – L		
8. sportsko-rekreacijska namjena – R		
9. posebne namjene – N		
10. infrastrukturna namjena – IS		
11. komunalna namjena - K		
12. javne zelene površine – Z		
13. površine voda - V		
14. ostala namjena		
Ukupno područje obuhvata UPU-a		100%

3.4. Prometna i ulična mreža

Utvrđiti **prometnu mrežu** (cestovnu, željezničku, pomorsku, itd.) i **uličnu mrežu** (uvjete gradnje i korištenja prometnih površina).

Razvrstati ceste po funkciji na:

- glavnu mjesnu ulicu,
- sabirnu ulicu,
- stambene ulice,
- kolno-pješačke ulice,
- pješačke ulice.

Mogući su slučajevi da je ista prometnica sastavni dio prometne i ulične (naseljske) mreže, npr. u slučaju kada državna ili županijska cesta koji prolazi naseljem istovremeno predstavlja glavnu mjesnu ulicu. U tom slučaju navedena se cesta kategorizira kao glavna mjesna ulica.

Odrediti uvjete gradnje, korištenja i zaštite, na slijedeći način:

- uvjeti gradnje: namjena (vozila, pješaci, mješovito), profil (dimenzije), maksimalni nagib, ugibaldišta, stajališta, itd.
- koridor gradnje ili zaštite (kod izgrađenih), bukobrani, svjetlobrani, itd.
- odrediti kriterije za parkiranje na građevnoj parceli sukladno namjeni (vrsta i broj PM, način gradnje i korištenja prostora).

Razvrstati luke ili prostor unutar luke minimalno na:

- luke za javni promet (operativni dio luke, komunalni dio luke, nautički dio luke) i
- luke posebne namjene na:
 - * ribarska,
 - * turistička,
 - * brodogradilišna,
 - * itd.

Luke posebne namjene određuju se u sklopu te namjene (naselje, poslovna zona, turistička zona, itd).

U sklopu prometne mreže obrađuju se samo luke za javni promet.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Utvrđiti mrežu **ostale infrastrukture** i uvjete gradnje, korištenja i zaštite građevina:

- za opskrbu pitkom vodom,
- odvodnju i pročišćavanje otpadnih (sanitarnih i oborinskih) voda,
- za uređenje vodotoka i voda,
- za opskrbu električnom energijom,
- za opskrbu plinom,
- za opskrbu toplinskom energijom,
- za poštanske i tt djelatnosti,
- itd.

Posebno odrediti lokaciju, zonu ili pojedinačne lokalitete (građevne čestice) za građevine infrastrukture (TS, plinsku stanicu, vodospremu, itd.).

Za prostore razgraničenih namjena (zone) potrebno je odrediti uvjete priključka odnosno povezivanja na infrastrukturu.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje (uvjeti za gradnju).

a) neposredna provedba plana

- opisati i obrazložiti detaljne uvjete za formiranje svih (jedne ili grupe istovrsnih) zona i pojedinačnih lokaliteta (građevne čestice) **koji minimalno obuhvaćaju elemente odredbi članka 106.** Zakona o prostornom uređenju i gradnji:
 - odrediti oblik i veličinu zone (građevne čestice, ukoliko je to uvjetovano namjenom i mjerilom UPU-a) i pojedinačne lokalitete (građevne čestice),
 - odrediti detaljno namjenu zone (sugerira se prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti - NKD),
 - odrediti rubne vrijednosti (min/max) za veličinu građevine i brp, te smještaj (položaj) jedne ili više građevina na građevnoj čestici,
 - odrediti maksimalni i/ili minimalni broj funkcionalnih jedinica (kapacitet),
 - uvjeti za oblikovanje građevine,
 - uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
 - uvjeti za uređenje građevne čestice (zelenih i parkirališnih površina),
 - način i uvjeti priključenja zone (građevne čestice), na komunalnu infrastrukturu,
 - mjere zaštite okoliša: SUO, zaštita prirode, sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš,

Pored navedenih, po potrebi se određuju i ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru, uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru:

- * obveza uklanjanja postojećih građevina,
- * sanacija terena zone (građevne čestice),
- * fazno građenje pojedinih cjelina zahvata u prostoru,
- * obveza ispitivanja tla i
- * dr.,

Uvjete odrediti temeljem grafičkog i tekstualnog priloga.

- odrediti redoslijed provođenja zahvata u prostoru, s ciljem očuvanja javnog interesa (npr. mogućnost gradnje građevina stambene namjene, tek nakon utvrđivanja građevinske čestice prometnice, odnosno propisanog nivoa uređenja – gradnje infrastrukture i komunalnih građevina)

b) posredna provedba plana

- odrediti područja obvezne izrade DPU-a
- odrediti uvjete i kriterije za izradu DPU-a (program izrade)
- odrediti zahvate koji se mogu vršiti do donošenja DPU-a

3.6.2. Mjere zaštite

(prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina)

Uvjetima zaštite potrebno je propisati mjere zaštite prirodnih vrijednosti, te kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina za:

- površine (i građevine) **čija je zaštita određena prostornim planom uređenja općine odnosno grada** (točka 3.4. i Karta 3. PPUO/G). Obzirom da se u PPUO/G pri određivanju oblika i položaja GP mora respektirati osjetljivost prostora odnosno kategorije zaštite prostora koje iz nje proizlaze (PPŽ, članak 17), a pri čijem određivanju se u obzir moraju uzeti ograničenja koja proizlaze iz (strožih) režima zaštite prirodne baštine (nacionalni park do posebni rezervat) za očekivati je da se unutar naselja mogu pojaviti samo niže kategorije zaštite prirodne i sve kategorije zaštite kulturne baštine za koje je potrebno propisati mjere zaštite prema smjernicama plana kojim je zaštita određena. Zbog mjerila izrade nije za očekivati da se njime određuju ambijentalne cjeline koje je potrebno štititi.
- površine (i građevine) **čija je vrijednost i potreba zaštite ustanovljena tijekom izrade plana.**

Obzirom da je UPU urbanistički plan detaljnog mjerila izrade (1:5000 do 1:1000), u kojem se već jasno raspoznaju i/ili određuju građevinske parcele, potrebno je (u karti 3.) (uz površine preuzete iz plana višeg reda) jasno razgraničiti površine (parcele) koje se štite bilo po osnovu prirodnih vrijednosti ili kao kulturno –povijesne i ambijentalne cjeline, a nisu prepoznate na razini PPUO/G.

Za razgraničene površine obrazložiti potrebu njihove zaštite i predvidjeti planske mjere zaštite, koje će se potom propisati u točki 7. Odredbi za provođenje.

3.7. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš podrazumijeva propisivanje detaljnih mjera za zaštitu:

- tla, zraka, voda i mora,
- zaštitu od buke i svjetlosti
- mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, poplava, požara i potresa).

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE NAPOMENE:

Pri izradi odredbi za provođenje provoditi slijedeća osnovna pravila:

- Naziv UPU-a određen je točkom 9.1. prostornog plana uređenja pripadajuće općine/grada.
- Sadržaj Odredbi za provođenje utvrđen je Pravilnikom.
- Ove upute se odnose na dva mjerila izrade:
 - 1:5000 i
 - 1:2000 (obuhvaća izradu u mjerilu 1:2000 i 1:1000).
- za građevinska područja naselja ne smije se preskakati niti vršiti promjena pojedinih naslova sadržaja UPU-a,
- odredbe za provođenje moraju sadržavati samo elemente utvrđene u Obrazloženju, točke 3. Plan prostornog uređenja.
- tekstualni i grafički dio odredbi mora biti usklađena cjelina.

Uz svako tematsko područje (osnovni naslov) označeno je:

- fusnotom: poglavlja iz Obrazloženja koja treba koristiti za formiranje odredbi za provođenje,
- uokvireno: oznaka grafičkog priloga koji prati pripadajući tekstualni prilog

Odredbe za provođenje urbanističkog plana uređenja sadrže u obliku pravnih normi odredbe kojima se uređuju uvjeti za građenje u skladu s kojima se izdaje lokacijska dozvola i rješenje o uvjetima građenja neposrednom provedbom plana, te odvojeno od njih, smjernice za izradu prostornih planova užih područja (detaljnih planova uređenja), čija se izrada i donošenje određuje tim planom.

A) Tekstualni dio:**1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA¹**

Grafički prikaz u listu: 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA

1.1. Površine javne namjene

Odrediti uvjete, odnosno način razgraničenja površina javnih namjena, u prvom redu:

- a) površina prometnica i ostalih javnih prometnih površina :
 - prometnica/ulica, trgova,
 - pješačkih i biciklističkih staza,
 - parkirališnih i garažnih površina,
 - autobusnih i željezničkih kolodvora i stajališta,
 - pomorskih terminala, terminala zračnog prometa, i sl.
- b) površina namijenjenih građevinama komunalnih djelatnosti:
 - tržnica na malo,
 - groblja,
 - građevina/površina za zbrinjavanje otpada (reciklažnih dvorišta),
 - igrališta, i ostalih komunalnih građevina i površina.
- c) površina namijenjenih građevinama društvenih djelatnosti :
 - škola,
 - predškolskih ustanova (jaslica i dječjih vrtića),
 - zdravstvenih ustanova,
 - socijalnih ustanova,
 - javnih ustanova (uprave, pravosuđa, javnog reda i sigurnosti)
 - ustanova kulture i zabave,
 - sporta i rekreacije,
 - vjerskih građevina,
 - građevina političkih i građanskih udruga, i ostalih građevina.

U mjerilu 1:5000, u grafičkom dijelu odredbi prometnice treba prikazati linijama osi i stvarne širine (grafički prikaz 1) i koridorom (grafički prikaz 3). Koridori pripadaju u uvjete korištenja i uređenja, te se prikazuju u grafičkom prikazu 3. Ostale javne prometne površine u mjerilu 1:5000 ovisno o vrsti, prikazati linijom, točkom (simbolom) ili površinom rezerviranom za izgradnju predmetne javne prometne površine.

U mjerilu 1:2000 potrebno je odrediti površinu unutar koje je moguće definirati parcelu predviđene javne prometne površine.

Lokacija građevina komunalnih i građevina društvenih djelatnosti iz podtočaka b) i c) ove točke, može se u mjerilu 1:5000 označiti točkom (simbolom) ili površinom rezerviranom za izgradnju predmetne građevine, dok u mjerilu 1:2000, upotreba simbola nije prihvatljiva. Mora se odrediti površina unutar koje je moguće definirati parcelu predviđene građevine društvene namjene.

¹ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.2. Osnovna namjena prostora

1.2. Površine drugih namjena

Za svaku zonu odrediti osnovne pokazatelje: namjenu, strukturu, gabarite građenja, kapacitete, način korištenja i uređenja površina.

Namjenu zona odrediti prema postojećoj ili planiranoj strukturi izgradnje. Zone u naselju podijeliti npr. na :

- a) **Zone stambene namjene (S):** u strukturi sadrže samo stambene građevine, bez ili sa poslovnim prostorom. Mogu se dijeliti na :
 - * Zone građevina čistog stanovanja bez poslovnog prostora (S1),
 - * Zone građevina stanovanja s poslovnim prostorom do 50% brp. (S2),
- b) **Zone mješovite namjene (M):** u strukturi sadrže građevine stambene, društvene, proizvodno-poslovne, poslovne, turističko-ugostiteljske i druge namjene, građevine povremenog stanovanja, poljoprivredna gospodarstva i sl. Mogu se dijeliti na:
 - * Zone građevina pretežitog stanovanja (M1),
 - * Zone građevina pretežitog poslovnog prostora (M2),
 - * Zone građevina pretežitog povremenog stanovanja (M3),
 - * Zone građevina pretežitih poljoprivrednih gospodarstava (M4),
- c) **Zone gospodarskih namjena (I, K, T)** koje su kompatibilne stanovanju : u strukturi sadrže građevine proizvodno-poslovnih, poslovnih, turističko-ugostiteljskih i drugih namjena. Mogu se dijeliti na:
 - * Zone građevina čistog poslovnog prostora određene gospodarske namjene: proizvodno-poslovnih, poslovnih, turističko-ugostiteljskih i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju (I1, K1, T1....),
 - * Zone građevina mješovitog poslovnog prostora različitih gospodarskih namjena: proizvodno-poslovnih, poslovnih, turističko-ugostiteljskih i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju (I2, K2, T2....),
 - * Zone građevina luka posebnih namjena (L1, L2, L3....),
- d) **Druge zone** sa selekcijom po vrsti građevina. Odrediti namjene površina drugih namjena koje se prikazuju na grafičkom prilogu s uvjetima za njihovo razgraničenje. Primjerice:
 - stambena namjena (obiteljska, višeobiteljska, vile...),
 - mješovita namjena (pretežito stambena, pretežito poslovna, povremeno stanovanje, pretežito poljoprivredna gospodarstva...),
 - gospodarska namjena - poslovna,
 - gospodarska namjena – ugostiteljska,
 - sportsko-rekreacijska namjena – plaže, sport, rekreacija, itd.

Površina mora biti precizno i konačno razgraničena na grafičkom prikazu 1 (predstavlja granicu budućih rubnih građevnih čestica).

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI²

Grafički prikaz u listu: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

2.1. Neposredno provođenje

U cilju neposrednog provođenja plana, odrediti uvjete za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti.

Za sve vrste građevina potrebno je odrediti minimalne kriterije za definiranje uvjeta gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona):

- oblik i veličina zone (buduće građevne čestice),
- namjena zone,
- veličina građevine i brp, smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici,
- broj funkcionalnih jedinica,
- uvjeti za oblikovanje građevine,
- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
- uvjeti za uređenje građevne čestice (zelenih i parkirališnih površina),
- način i uvjeti priključenja zone (građevne čestice), na komunalnu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, obveza izrade SUO kada je to određeno posebnim propisom,
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima i
- ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru.

Pored uvjeta iz prethodnog stavka, za građevine gospodarskih djelatnosti odrediti uvjete za smještaj građevina:

- * unutar zona drugih namjena i
- * u zonama namijenjenim isključivo za gospodarske djelatnosti.

2.2. Posredno provođenje

Za složene građevine gospodarskih djelatnosti propisati obavezu izrade detaljnog plana uređenja, a za izradu detaljnog plana uređenja obvezno odrediti:

- naziv plana
- granicu obuhvata i
- programske smjernice.

² Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI³

Grafički prikaz u listu: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

3.1. Neposredno provođenje

U cilju neposrednog provođenja plana, odrediti uvjete za gradnju građevina društvenih djelatnosti: škola, dječjih vrtića, zdravstvenih i socijalnih ustanova, kulture, itd.

Za sve vrste građevina potrebno je odrediti minimalne kriterije za definiranje uvjeta gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona):

- oblik i veličina zone (buduće građevne čestice),
- namjena zone,
- veličina građevine i brp, smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici,
- broj funkcionalnih jedinica,
- uvjeti za oblikovanje građevine,
- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
- uvjeti za uređenje građevne čestice (zelenih i parkirališnih površina),
- način i uvjeti priključenja zone (građevne čestice), na komunalnu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, obveza izrade SUO kada je to određeno posebnim propisom,
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima i
- ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru.

Pored uvjeta iz prethodnog stavka, za:

- a) građevine društvenih djelatnosti za UPU u mjerilu 1:5000 odrediti uvjete za smještaj građevina unutar zona drugih namjena i u zonama namijenjenim isključivo za društvene djelatnosti.
- b) za građevine društvenih djelatnosti za UPU u mjerilu 1:2000 i 1:1000 odrediti uvjete gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona).

3.2. Posredno provođenje

Za složene građevine društvenih djelatnosti propisati obavezu izrade detaljnog plana uređenja, a za izradu detaljnog plana uređenja obvezno odrediti:

- naziv plana
- granicu obuhvata i
- programske smjernice.

³ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE (STAMBENIH) GRAĐEVINA⁴

Grafički prikaz u listu: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Za sve vrste građevina potrebno je odrediti minimalne kriterije za definiranje uvjeta gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona):

- oblik i veličina zone, (buduće građevne čestice)
- namjena zone,
- veličina građevine i brp, smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici,
- broj funkcionalnih jedinica,
- uvjeti za oblikovanje građevine,
- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
- uvjeti za uređenje građevne čestice (zelenih i parkirališnih površina),
- način i uvjeti priključenja zone (građevne čestice), na komunalnu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša: SUO, zaštita prirode, sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš,
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima i
- ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru.

Uvjete za smještaj i gradnju građevina stambene namjene odrediti u ovisnosti o:

- vrsti građevina (stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene)
- tipu građevina (obiteljske kuće, više-stambene građevine, zona visoke izgradnje, zona niske izgradnje i sl.)
- načinu gradnje (slobodno stojeći, dvojni, niz)
- ostalo

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA⁵

Grafički prikaz u listu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRA. MREŽA

Grafički prikaz u listu: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Ovisno o vrsti infrastrukturne građevine i zahvata u prostoru, za neposrednu provedbu odrediti neke od slijedećih kriterija za definiranje uvjeta gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona):

- površinu za smještaj građevine (buduća građevna čestica) ili širinu infrastrukturnog koridora
- namjena građevne čestice, infrastrukturnog koridora
- veličina građevine i brp, smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici ili unutar infrastrukturnog koridora,
- uvjeti za oblikovanje infrastrukturne građevine,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu,

⁴ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

⁵ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.4. Prometna i ulična mreža i 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
- uvjeti za uređenje građevne čestice (uređenje okoliša infrastrukturne građevine, eventualno potrebnih parkirališnih mjesta),
- mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš, obveza izrade SUO kada je to određeno posebnim propisom,
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima i ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru.

Pored uvjeta iz prethodnog stavka, za:

- a) infrastrukturne građevine i zahvate u prostoru za UPU u mjerilu 1:5000 odrediti uvjete za smještaj građevina unutar zona drugih namjena i u zonama namijenjenim isključivo za društvene djelatnosti.
- b) infrastrukturne građevine i zahvate u prostoru za UPU u mjerilu 1:2000 i 1:1000 odrediti uvjete gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona).

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Definirati i odrediti uvjete gradnje, korištenja i opremanja svih prometnih površina u naselju (cesta, ulica, javnih prometnih površina, željezničkih pruga, površina luka, privezišta, sidrišta, helidroma, terminala itd.).

Uvjeti gradnje određuju se prema članku 106. Zakona.

Odrediti način i uvjete gradnje prometne mreže – povezivanja cesta različitih kategorija u logičan prometni sustav koji će omogućiti optimalno korištenje naseljskih površina.

Odrediti način i uvjete priključenja svih zona ili građevnih čestica, odnosno građevina u naselju na javne prometne površine.

5.1.1. Ceste/ulice

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za ceste i uličnu mrežu – namjena (vozila, pješaci, mješovito), profil (dimenzije), max. nagib, ugibališta, stajališta, itd.

5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za:

- autobusne i željezničke kolodvore i stajališta,
- pomorske terminale, terminale zračnog prometa.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za:

- parkirališne površine,
- garažne površine.

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za:

- trgove,
- pješačke staze.

5.1.5. Biciklističke staze

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za biciklističke staze.

5.1.6. Benzinske postaje

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za benzinske postaje.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Odrediti uvjete gradnje i opremanja za telekomunikacijsku mrežu i građevine.

Odrediti način i uvjete priključenja svih zona ili građevnih čestica, odnosno građevina u naselju na telekomunikacijsku mrežu.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže

Odrediti uvjete uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja za :

- mrežu vodoopskrbe i odvodnje (sanitarne i oborinske),
- mrežu javne rasvjete,
- elektroopskrbnu mrežu,
- mrežu plinoopskrbe i toplifikacije,
- tržnice na malo,
- groblja,
- građevine/površine za zbrinjavanje otpada (reciklažna dvorišta),
- ostale komunalne građevine.

Odrediti način i uvjete priključenja svih zona ili građevnih čestica, odnosno građevina na komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu u naselju.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA⁶

Grafički prikaz u listu: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Grafički prikaz u listu: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Odrediti uvjete uređenja parkovnih, zaštitnih i ostalih javnih zelenih površina u naselju. Ovisno o vrsti javne zelene površine odnosno zahvata u prostoru, za neposrednu provedbu odrediti neke od slijedećih kriterija za definiranje uvjeta gradnje, korištenja i zaštite (članak 106. Zakona):

- oblik i veličina zone (građevne čestice) javne zelene površine,
- namjena zone (javna zelena površina - javni park, zaštitno zelenilo i sl.)
- smještaj jedne ili više pratećih građevina na javnoj zelenoj površini,
- uvjeti uređenja zone (građevne čestice) javne zelene površine, način hortikulturnog uređenja, vrste raslinja koje treba primijeniti u ozelenjavanju, popis urbane opreme i ostali uvjeti od važnosti za uređenje i opremanje zone,
- uvjeti oblikovanja pratećih građevina,
- uvjeti za boravak korisnika te nesmetani pristup i kretanje osoba smanjene pokretljivosti,
- način i uvjeti priključenja zone (građevne čestice) javne zelene površine na komunalnu i ostalu naseljsku infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš,
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima i ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru.

Napomena : veće površine vrtova u okućnicama stambenih građevina ili na izdvojenim parcelama u privatnom vlasništvu ne svrstavati u javne zelene površine naselja, nego propisati posebne uvjete za njihovo korištenje i uređenje te zabraniti njihovu prenamjenu u površine za građenje.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI⁷

Grafički prikaz u listu: 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Odrediti:

- mjere zaštite unutar područja posebnih uvjeta korištenja (zaštićeni dijelovi prirode, spomenici prirode, područja i građevine zaštićene kulturne baštine)
- mjere zaštite unutar područja posebnih ograničenja u korištenju (oblikovno vrijedni dijelovi naselja i sl.)

⁶ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

⁷ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

8. POSTUPANJE S OTPADOM⁸

Grafički prikaz u listu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRA. MREŽA

Odrediti način i površine za sakupljanje i zbrinjavanje otpada.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ⁹

Grafički prikaz u listu: 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Odrediti detaljne mjere za zaštitu tla, zraka, voda i mora te zaštitu od buke pri gradnji i korištenju, odnosno uređenju građevina iz točaka 2-6 i točke 8.

Odrediti mjere posebne zaštite odnosno način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš za sve zone odnosno građevne parcele.

10. MJERE PROVEDBE PLANA¹⁰

Grafički prikaz u listu: 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Odrediti:

- područja obvezne izrade detaljnih planova uređenja i
- uvjete za rekonstrukciju građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni. Omogućiti rekonstrukcije u pravilu unutar postojećih gabarita građevine.

⁸ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

⁹ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

¹⁰ Izvod iz Obrazloženja plana: točka 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

B) Grafički dio:**1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

Kartografski prikaz mora biti sukladan točki 1. tekstualnog dijela Odredbi za provođenje. Grafički elementi u karti 1. trebali bi (minimalno) predstavljati slijedeće:

a) mjerilo 1:5000

- PLOHA – predstavlja područje iste namjene i režima korištenja (zona).
- TOČKA (simbol) – predstavlja lokaciju pojedinačne građevine određene namjene.
- LINIJA – predstavlja instalacije infrastrukturnih sustava.

Zone se definiraju površinama, pravcima se određuju instalacije infrastrukturnih sustava, a simbolima lokacija pojedinačnih funkcija (društvene djelanosti).

b) mjerilo 1:2000, 1:1000

- PLOHA – predstavlja površinu u kojoj je moguće oformiti građevinsku česticu (ili više njih - zonu) za građevinu(e) planirane namjene,
- TOČKA (simbol) – ne može predstavljati ni jedan element provedbe,
- LINIJA – predstavlja linijske infrastrukturne građevine (pravac).

Zone se definiraju površinama, pravcima se određuje infrastruktura. Pravci (za prometnice) i simboli u ovom se mjerilu zamjenjuju površinu za smještaj građevine (buduća građevna čestica). Izuzetak su manje infrastrukturne građevine (stupne TS, oglasni stup, isl.) za koje se položaj ne može točno odrediti ni temeljem idejnog rješenja izrađenog za potrebe ovog plana.

Cijeli plan određen je zonama i građevnim parcelama.

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Kartografski prikaz mora biti sukladan točkama 5., 6. i 8. tekstualnog dijela Odredbi za provođenje.

Temeljem idejnog ili glavnog rješenja (ovisno o mjerilu UPU-a) odrediti prometne i ostale infrastrukturne građevine ili mrežu, komunalne građevine i komunalnu infrastrukturnu mrežu.

Podloga se sastoji iz:

- Kartografske podloge i
- Namjene površine iz lista 1 u svjetlo sivom tonu, sa izvornim oznakama pojedinih površina.

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Kartografski prikaz mora biti sukladan točkama 7. i 9. i 10. Odredbi za provođenje.

Podloga se sastoji iz:

- Kartografske podloge i
- Namjene površine iz lista 1 u svjetlo sivom tonu, sa izvornim oznakama pojedinih površina.

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Kartografski prikaz proizlazi iz odredbi kojima se reguliraju:

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje (stambenih) građevina
5. Uvjeti i način gradnje prometne i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Odrediti za svaku zonu ili građevnu česticu minimalno:

- oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone – jednoznačno određeni,
- oznaka namjene sukladno tekstualnom dijelu (oznaku staviti unutar površine)
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na:
 - prometnu površinu, cestu
 - vodoopskrbu,
 - odvodnju,
 - elektroopskrbu,
 - plin,
 - telefon,
 - kabela TV
 - itd

Odrediti smjer i položaj priključka, sa strelicom odgovarajuće oznake za svaku vrstu infrastrukture. Priključci moraju biti sukladni sa trasama vodova i prometnica iz grafičkog priloga broj 2.

C. UPU ZA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji i Prostornim planom Primorsko-goranske županije utvrđena je obveza izrade UPU-a za izdvojene zone slijedećih namjena:

- gospodarsku namjenu,
- ugostiteljsko-turističku namjenu,
- sportsko-rekreacijsku namjenu,
- sve zone i dijelove zona unutar ZOP-a,
- i ostale zone za koje je UPU određen planom višeg reda (PPUO/G).

Naziv UPU-a određen je točkom 9.1. prostornog plana uređenja općine/grada.

Sadržaj plana propisan Pravilnikom treba prilagođavati predmetu obrade UPU-a (poslovna zona, ugostiteljsko-turistička zona, zona posebne namjene i sl.). Pri tome je logično da se u tekstualnom **dijelu može izostaviti obrada onih tema koje nemaju dodira sa predmetom obrade** (primjerice pri izradi UPU-a neke poslovne zone neće od posebne važnosti biti ocjena mogućnosti razvoja u odnosu na demografske pokazatelje, uvjeti za smještaj objekata društvenih djelatnosti ili uvjeti za gradnju stambenih građevina i sl.), ali se ne bi smjelo mijenjati i preskakati temeljne razine koje je propisao Pravilnik.

Primjerice, u točki 2. Ciljevi prostornog uređenja moraju biti zadržane obje razine razmatranja kojima se definiraju ciljevi (ciljevi općinskog značaja i ciljevi uređenja "dijela naselja").

Međutim, pojedinu razinu moguće je prilagoditi području obrade na način da se:

- iz sadržaja izuzmu područja kojima se obrađuju teme za koje se ocjeni da nemaju utjecaja na planiranje predmetnog područja i
- vrše promjene unutar naslova sa ciljem prilagodbe sadržaja predmetnoj namjeni područja.

Po tom osnovu formirao bi se sadržaj UPU-a na način prikazan u **Tablici 2. i 3.**

Ne mogu se brisati točke iz sadržaja prema Pravilniku.

Pod točkama u kojima se ne obrađuje tema, potrebno je iznijeti kratko obrazloženje izostanka teme.

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone izdvojene namjene u prostoru općine/grada

- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, izgrađenosti i ostali pokazatelji)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na ~~demografske~~ i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

~~2.1.1. Demografski razvoj~~

- 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone izdvojene namjene

2.2. Ciljevi prostornog uređenja zone izdvojene namjene

- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani *broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina*
- 2.2.2. Unapređenje uređenja zone izdvojene namjene i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

- 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
- 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

Legenda:

Dvostrukom linijom podcrtane su promjene naziva pojedinih točaka koje se mijenjaju ovisno o namjeni područja za koje se radi UPU.

~~Dvostrukom linijom~~ označene su točke koje je u cijelosti dopušteno izostaviti, ako za to postoji opravdanje (npr. demografski razvoj).

Kurzivom dijelovi točaka koji se mogu mijenjati ili izostaviti, u koliko je to logično obzirom na namjenu zone.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

A) Tekstualni dio:

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina *gospodarskih* djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina *društvenih* djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje ~~stambenih~~ građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine**
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

Legenda:

Dvostrukom linijom podcrtane su promjene naziva pojedinih točaka koje se mijenjaju ovisno o namjeni područja za koje se radi UPU.

~~Dvostrukom linijom~~ označene su točke koje je u cijelosti dopušteno izostaviti, ako za to postoji opravdanje (npr. stambene građevine).

Kurzivom dijelovi točaka koji se mogu mijenjati ili izostaviti, u koliko je to logično obzirom na namjenu zone.

B) Grafički dio:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Sadržaj grafičkog dijela UPU-a nedvosmisleno je utvrđen i nije ga dopušteno mijenjati.

U koliko se želi prikazati postojeće stanje, ili se pak želi, u cilju pojašnjenja pojedinih planskih opredjeljenja, grafički obraditi pojedine teme koje nisu predviđene sadržajem grafičkog dijela treba koristiti grafički prilog – kartogram, kako je predviđeno odredbama članka 23. stav 5, Pravilnika.

Kriteriji izrade isti su i za izradu UPU-a kojima se vrši zaštita okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode u općini/gradu.

