



# SLUŽBENE NOVINE Općine Klana

---

KLANA, 12. travnja 2022. godine

Godina IX

Broj 70

ISSN 1849-3408 (Online)

---

## Sadržaj:

1. Izvješće o radu općinskog načelnika u razdoblju od 1. srpnja do 31. prosinca 2021. godine str. 2
2. Odluka o donošenju I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N1 - Klana str. 4
3. Odluka o stjecanju prava vlasništva nad nekretninom OPĆINA KLANA-DI KLANA str. 33

Izdavač: Općina Klana

Uredništvo: Klana 33, 51217 Klana Urednik: Željka Šarčević Grgić, prof.

Izlazi po potrebi Web: <http://www.klana.hr/index.php/sluzbene-novine>

Na temelju članka 33. Statuta Općine Klana („Službene novine Općine Klana“ broj 30/18, 47/20, 58/21) i članka 109. stavak (6) Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13, 67/17, 114/18, 39/19, 98/19), Općinsko vijeće Općine Klana, na VI. sjednici održanoj 11. travnja 2022. godine, donijelo je

## **ODLUKU O DONOŠENJU**

### **I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N1 - Klana**

#### **OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

- (1) Donose se I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N1 - Klana izrađen sukladno odredbama Prostornom planu uređenja Općine Klana i Zakonu o prostornom uređenju.
- (2) Naslov osnovnog Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N1 – Klana i građevinskog područja i građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T1 – hotel („Službene novine PGŽ“ 45/08) mijenja se I. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Klana („Službene novine Općine Klana“ 22/16) u Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N1 – Klana.

##### **Članak 2.**

- (1) U I izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N1 – Klana (u dalnjem tekstu Plan) izmijenili su se i dopunili tekstualni i grafički dijelovi Plana.
- (2) Plan je sadržan u elaboratu: "I izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N1 - Klana" kojeg je izradila tvrtka PLANIUM d.o.o. iz Rijeke, a sastoji se: Knjige I:

#### **A) TEKSTUALNI DIO**

Odredbe Plana

#### **B) GRAFIČKI DIO**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA                  | mj. 1:2 000 |
| 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA    | mj. 1:2 000 |
| 2.1. Prometni sustav i telekomunikacije           |             |
| 2.2. Elektroopskrba i plinoopskrba                |             |
| 2.3. Vodoopskrba i odvodnja                       |             |
| 2.4.  |             |
| 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITE POVRŠINA | mj. 1:2 000 |
| 3.1. Kulturna, graditeljska i prirodna baština    |             |

- 3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
- 3.3. Oblici korištenja
- 3.4. Način gradnje

#### 4. UVJETI GRADNJE

mj. 1:2000

Knjiga II:

#### C) OBAVEZNI PRILOZI

- Obrazloženje
- Zahtjevi, mišljenja, suglasnosti i drugi akti nadležnih tijela i ustanova sukladno člancima 90. i 101. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Izvješće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka
- Sažetak za javnost

#### Članak 3.

Članak 3. mijenja se i glasi:

“Značenje izraza i riječi koji se primjenjuju ovim Planom:

1. **Obuhvat dokumenta prostornog uređenja** je prostorna ili administrativno utvrđena cjelina koja se namjerava prostorno urediti određivanjem obveze izrade i donošenja odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja,
2. **Građevinsko područje naselja** utvrđeno prostornim planom uređenja velikog grada, grada i općine je izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za njegov razvoj i proširenje,
3. **Tradicijski dio naselja** – izgrađeni dio naselja sa prepoznatljivom povijesnom i tradicijskom matricom formiranja naselja, sa zadržanim prostornim identitetom u oblikovanju, strukturi, odabiru materijala gradnje i formama gradnje.
4. **Izgrađeni dio građevinskog područja** smatra se uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene građevinske parcele, infrastrukturne građevine i površine, te privedene namjeni ostale površine (npr. javne zelene površine, zaštitno zelenilo, igrališta, i sl.).
5. **Neizgrađeni dio građevinskog područja** je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj.
6. **Osnovna namjena prostora/površina** je planirano korištenje prostora/površina podređeno jednoj funkciji (stanovanje, promet i ostali infrastrukturni i komunalni sustavi, gospodarstvo, sport, rekreacija i dr.) unutar koje se mogu planirati i druge namjene ili prateći sadržaji, koji isključivo proizlaze iz potrebe osnovne namjene,
7. **Pretežita namjena** je planirano korištenje prostora/površina za više različitih funkcija, od kojih je jedna prevladavajuća,
8. **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.),
9. **Prometna površina** je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.
10. **Druga (ostala) infrastruktura** su građevine regionalne i lokalne razine, kojima se osigurava zajednička opskrba, usluge, odnosno drugi oblici povećanja kvalitete života u naselju ili korisnicima na određenom području,
11. **Javna infrastruktura državne i regionalne razine** su građevine i uređaji, kojima neposredno upravljaju pravne osobe s javnim ovlastima u području prometa, energetike, upravljanja vodama i gospodarenja s drugim vrstama prirodnih dobara ili zaštite okoliša,
12. **Komunalna infrastruktura** su građevine i uređaji infrastrukture lokalne razine, koja se priprema i gradi na temelju posebnog propisa,

13. **Krajobrazne vrijednosti** su svojstvenosti prirodnoga, kultiviranog ili kulturnog krajobraza, koje određuju njegovu prirodnu, kulturnopovijesnu i estetsku osobnost,
14. **Zaštita prostora** je skup odluka, mjera i uvjeta kojima se osigurava prepoznatljiv red i kultura u prostoru te kvalitetno uređenje zemljišta,
15. **Gradevna čestica** je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestic zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti,
16. **Uređena gradevna čestica** određuje tretman neizgrađenog dijela gradevne čestice na način:
- popločanje prilaza, hodnih linija, terasa, parking prostora i dr.
  - podizanje uličnih ograda
  - sadnja odgovarajućeg raslinja na površinama zelenila
  - rješavanje odvodnje oborinskih voda
17. **Gradenje** je izvedba gradevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni, te ugradnja gradevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) kojima se gradi nova gradevina, rekonstruira, uklanja i održava postojeća gradevina,
18. **Gradevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izведен od gradevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom. Gradevina može biti osnovna i pomoćna.
19. **Rekonstrukcija gradevine** je izvedba gradevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću gradevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće gradevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela gradevine, izvođenje radova radi promjene namjene gradevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba gradevinskih i drugih radova na ruševini postojeće gradevine u svrhu njezine obnove
20. **Održavanje gradevine** je izvedba gradevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za gradevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost gradevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena,
21. **Osnovna gradevina** je svaka gradevina (pojedinačna ili sklop gradevina) koja isključivo služi za odvijanje Planom predviđene namjene.
22. **Pomoćna gradevina** je svaka gradevina u funkciji odvijanja namjene u osnovnoj gradevini (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, bazeni, roštilji, nastrešnice i sl.). Gradi se kao zasebna cjelina u sklopu osnovne gradevine, prigradena uz nju ili je fizički odvojena. Bruto razvijena površina pomoćne gradevine ne može činiti više od 40% ukupne bruto razvijene površina svih gradevina izgrađenih na gradevnoj čestici.
23. **Prateći sadržaj** je sadržaj koja se smješta unutar gradevne čestice osnovne gradevine, a omogućava djelatnost neke druge namjene. Prateći sadržaj može biti slijedeće namjene:
- gospodarske namjene,
  - društvene namjene,
  - poljoprivredne namjene.

**Gradevine gospodarske namjene** su gradevine s zanatskim, proizvodnim, skladišnim, servisnim, uslužnim, trgovačkim, turističkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima koje ne smetaju okolini i ne umanjuju kvalitetu stanovanja i rada na susjednim gradevnim česticama. Gradevine gospodarske namjene, koje se smještaju kao prateći sadržaji osnovnoj namjeni, svojom djelatnošću ne smiju: zagađivati okoliš, prouzrokovati nedopušteno buku, vibracije, ne privlačiti veći kolni promet i sl., te su svojom namjenom i oblikovanjem moraju biti spojive sa sveobuhvatnom namjenom područja.

**Gradevine društvene namjene** su gradevine koje se mogu graditi kao prateći sadržaji na gradevnim česticama neke druge osnovne namjene su:

- zdravstvene (ordinacije, ambulante, apoteka, wellness i drugi prostori za estetiku tijela i sl.),
- predškolske (jaslice, dječiji vrtić),
- kulturne (čitaonica, škola stranih jezika, izložbeni prostori, galerije, muzej, videoteka i dr.),
- socijalne (domovi, rehabilitacijski centri),
- sportsko-rekreacijske (teretane i druge površine za rekreativnu gradevanju, igraonice, otvorena igrališta i sl.).

**Poljoprivredne gradevine** mogu biti: gradevine bez izvora zagađenja: sjenici, pčelinjaci, staklenici,

plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl..

24. **Poslovne građevine**, koje se smiještaju u naselju, predviđene su za obavljanje svih vrsta poslovnih djelatnosti sukladnih stanovanju, dijele se na:
- **Veće poslovne građevine** su: građevine za obavljanje svih vrsta proizvodno-poslovnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i ne proizvode buku veću od 55 dB danju i 45 dB noću
  - **Manje poslovne građevine** su: građevine za obavljanje uslužno-zanatskih djelatnosti, pružanje poslovnih i intelektualnih usluga i dr.
25. **Postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je, sukladno zakonskoj regulativi, s njom izjednačena,
26. **Regulacijska linija** je zajednička linija građevne čestice javne prometne površine i građevne čestice osnovne namjene predviđene ovim Planom.
27. **Građevna linija** određuje položaj osnovne građevine unutar površine za gradnju u odnosu na granicu građevne čestice prema javnoj prometnoj površini. Može odrediti i položaj osnovne građevine u odnosu na obodne građevne čestice ili susjedne građevine, ako to zahtijevaju lokalni uvjeti.
28. **Lokalne uvjete** čine posebnosti mikrolokacije (urbanističko-arhitektonske značajke, tipologija gradnje u okruženju, reljefne značajke terena, morfologija krajolika i klimatski uvjeti, prometni uvjeti, infrastrukturna opremljenost mikrolokacije i sl.).
29. **Etaža** je svaki nivo građevine. Po vrsti može biti podzemna (podrum) ili nadzemna (suteren, prizemlje, kat i potkrovљje). Broj etaža na kosom terenu određuje se na nepovoljnijoj strani.
30. **Dijelovi (etaže):**
- **Podrum (Po)** je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
  - **Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),
  - **Suteren (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
  - **Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja,
  - **Potkrovље (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova,
31. **Visina građevine** određuje se katnošću tj. brojem etaža i maksimalnom visinom. Visina ograničava udaljenost mjerenu od najniže točke terena pod građevinom do donjeg ruba krovnog vijenca ili do donjeg ruba podrožnice kosog drvenog krovišta
32. **Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemeњa).“

## ODREDBE ZA PROVEDBU

### Članak 4.

- (1) U članku 4. stavku (2) u prvoj alineji na kraju iste dodaje se oznaka (P).
- (2) U članku 4. stavak (3) briše se prva alineja, a na kraju se dodaje nova alineja koja glasi:  
„- pristupni putevi“.

### Članak 5.

U članku 7. stavak (1) briše se tekst „unutar stambene izgradnje“.

### Članak 6.

U članku 8. stavak (3) mijenja se i glasi:

„(3) Uvjeti uređenja i način korištenja površine groblja definirani su Detaljnim planom uređenja groblja Klana („Službene novine Općine Klana“ broj 08/2014). Izmjene i dopune navedene prostorno-planske dokumentacije vrše se sukladno promjenama zakonske regulative i ovog Plana.“

### Članak 7.

Naslov ispred članka 10. i članak 10. mijenjaju se i glase:

„Površine ugostiteljsko-turističke namjene T

### Članak 8.

(1) Površine ugostiteljsko-turističke namjene namjenjene su izgradnji turističkih građevina-smještajnog tipa, te svih ugostiteljsko-uslužnih sadržaja.

(2) Uvjeti i način gradnje na površini ugostiteljsko-turističke namjene definirani su **poglavljem 2.** ovih Odredbi.“

### Članak 9.

(1) U članku 11. stavak (2) dodaje se druga alineja koja glasi:

„- M2 – pretežito poslovna namjena.“

(2) U članku 11. stavak (3) iza broja „2“ dodaje se zaraz i broj „3“,

### Članak 10.

(1) U članku 12. stavku (2) prvoj alineji iza riječi „pretežito“ dodaje se izraz „proizvodno-“.

(2) U članku 12. stavak (2) briše se druga alineja.

### Članak 11.

Naslov ispred članka 15. i članak 15. mijenjaju se i glase:

„Pristupni putevi

### Članak 12.

(1) Pristupni putevi su prometne površine kojima se ostvaruje kolni pristup nekoj namjeni definiranoj ovim Planom, a ne smatra se javnom prometnicom.“

(2) Uvjeti formiranja pristupnih puteva definirani su poglavljima 2., 3., 4. i 5. ovih Odredbi.“

### Članak 13.

(1) U članku 16. stavak (3) mijenja se i glasi:

„(3) Pored osnovne namjene moguća je izgradnja pomoćnih građevina.“

(2) U članku 16. dodaje se novi stavak (4) koji glasi:

„(4) Uz osnovnu namjenu moguće je formirati i prateće sadržaje.“

### Članak 14.

Članak 17. mijenja se i glasi:

„(1) Građevine turističko-ugostiteljske namjene mogu se graditi u zonama mješovite namjene M1 na izdvojenim građevnim česticama i zonama turističko - ugostiteljske T1 i poslovne namjene K1<sub>2</sub>, kao i u zoni M2 prilikom rekonstrukcije postojeće gradnje.

(2) Dozvoljava se izgradnja sadržaja turističko-ugostiteljske djelatnosti i u sklopu građevina stambene namjene kao sastavni dio obiteljske stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine. Unutar građevne čestice obiteljske stambene građevine ili stambeno-poslovne građevine moguća je izgradnja manje turističko-ugostiteljske građevine zasebnog gabarita sukladno uvjetima **članka 17a, 22a, 22b**.

(3) Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina turističko-ugostiteljske namjene moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz nesmetano obavljanje planirane turističko-ugostiteljske djelatnosti (osnovnu građevinu, sve pomoćne građevine u njenoj funkciji, internu prometnicu, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.).

(4) Uvjeti gradnje građevina turističko-ugostiteljske namjene su:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

turističko-ugostiteljske građevine	najmanja površ. građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najveći koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub>
veće	1200	0,25	1,0
manje	600	0,25	0,75

2. Namjena građevine

- Namjene turističko-ugostiteljskih građevina su:
  - veće turističko-ugostiteljske građevine: hoteli i druge smještajne građevine veće od 10 ležaja
  - manje turističko-ugostiteljske građevine: restorani, kavane, caffei, snack-barovi, pizzerije, turističke agencije, info-punktovi, smještajne građevine do 10 ležaja i slični turističko-ugostiteljski sadržaji.
- U funkciji osnovne namjene mogu se formirati pomoćni i prateći sadržaji definirani **člankom 3. točkama 22. i 23.** ovih Odredbi.

3. Veličina građevine

- Turističko-ugostiteljske građevine, zasebnog gabarita, mogu biti: osnovne građevine – veće i manje turističko-ugostiteljske građevine i pomoćne građevine:

vrsta građevine	najveći broj etaža	najveća dopuštena visina građevine / m
veće	4 (jedna podzemna + tri nadzemne)	12,0
manje	3 (jedna podzemna + dvije nadzemne 3 (tri nadzemne od čega je jedna suterenska - za izgradnju na kosom terenu)	7,0 9,0
pomoćni sadržaj zasebnog gabarita	1 (jedna nadzemna)	4,0

4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice turističko-ugostiteljske građevine smješaju se, osim građevine osnovne namjene, prateći sadržaji drugih namjena kao dio gabarita osnovne građevine i pomoćni sadržaji kao dio gabarita osnovne građevine ili kao zasebna građevina.
  - Udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometnice ne može biti manja od 6m.
  - Od susjedne građevine osnovne namjene građevina mora biti udaljena najmanje  $H1/2 + H2/2$ , ali ne manje od 6m, a gdje su  $H1$  i  $H2$  predmetne osnovne građevine.
  - Udaljenost građevine od granice građevne čestice ne može biti manje od 4,0m.
  - Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
    - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora.
5. Uvjeti za oblikovanje građevine
- Građevine turističko-ugostiteljske namjene koje se grade u naselju arhitektonskim oblikovanjem i svojim volumenom građevina se mora prilagoditi autohtonim vrijednostima graditeljskoga naslijeđa što podrazumijeva slijedeće elemente: horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje fasada i krovišta, uporabu materijala, oblika, detalja, kolorita i ostalih elemenata postojeće naseljeske gradnje.
  - Krov mora biti kosi, s nagibom višim od  $20^\circ$ . Za pokrov se preporuča crijeplje, a dopušteni su i drugi suvremeni materijali. Propisuju se boje u rasponu toplih tonova (od crvene do tamnosmeđe). Pokrov ne smije biti blještav (zabranjuje se pokrov od nebojenog čeličnog i pocićanog lima i sl.). Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta. U površini krovnih ploha, moguće je ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.
  - Odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti rješena unutar pripadajuće građevne čestice.
  - Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, oblikovanja i materijala.
6. Uvjeti za uređenje građevne čestice
- Neizgrađeni prostor građevne čestice mora biti uređen.
  - Za turističko-ugostiteljske građevine u naselju, najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno. Preporuča se sadnja autohtonog raslinja.
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba rješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
  - Ograđivanje građevnih čestica na kojima se grade osnovne građevine vrši se ogradama od zelenila, kamena, metala, drva, ovisno o vrsti građevine, visine prema lokalnim uvjetima u naselju, najviše do 1,5 m.
  - Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 150 cm. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **članku 25.** ovih odredbi.
  - Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.
7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to javnom prometnicom ili pristupnim putem širine najmanje 5,5 m.
  - Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.
8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mrežu i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Postupanje s otpadom i mjeru sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 8. i 9.** ovih Odredbi.“

Iza postojećeg članka 17. dodaje se novi članak 17a koji glasi:  
 „Članak 17a.

(1) U zonama mješovite M1 namjene, na zasebnoj građevnoj čestici, mogu se graditi turističke građevine za iznajmljivanje kao pojedinačna građevina.

(2) Uvjeti građenja za turističke građevine za iznajmljivanje su:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

vrsta građevine	najmanja površ. građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najveća površ. građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najveći koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub>
turistička građevina za iznajmljivanje	400	1000	0,20	0,6

2. Namjena građevine

- Turistička građevina za iznajmljivanje ima jednu uporabnu cjelinu i gradi se isključivo na slobodnostojeći način.
- U funkciji osnovne namjene mogu se formirati pomoćni sadržaji definirani **člankom 3. točkom 22.** ovih Odredbi, izuzev poljoprivrednih građevina.

3. Veličina građevine

- Turistička građevina za iznajmljivanje pored osnovne građevine može imati pomoćnu građevinu zasebnog gabarita.
- Visina građevine mjeri se do visine krovnog vijenca ili donjeg ruba podrožnice drvenog krovišta.

vrsta građevine	najveći broj etaža	najveća dopuštena visina građevine / m
turistička građevina za iznajmljivanje	3 (jedna podzemna + dvije nadzemne)	6,0
pomoćni sadržaj zasebnog gabarita	1 (jedna nadzemna)	4,0

4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice turistička građevina za iznajmljivanje smješaju se, osim građevine osnovne namjene i pomoćni sadržaji kao dio gabarita osnovne građevine ili kao zasebna građevina.
- Udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometnice ne može biti manja od 6m.
- Od susjedne građevine osnovne namjene građevina mora biti udaljena najmanje H1/2 + H2/2, ali ne manje od 6m, a gdje su H1 i H2 predmetne osnovne građevine.
- Udaljenost građevine od granice građevne čestice ne može biti manje od 4,0m.

5. Uvjeti za oblikovanje građevine

- primjenjuju se uvjeti **članka 22a** stavka (5)

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- primjenjuju se uvjeti **članka 22a** stavka (6) izuzev druge i šeste točke koje se mijenjaju za ovu vrstu građevine:
  - Okoliš treba urediti i oplemeniti sadnjom ukrasnog zelenila, a prilikom gradnje maksimalno sačuvati postojeće autohtono zelenilo. Najmanje 50% građevne čestice turistička građevina za iznajmljivanje mora biti ozelenjeno.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice. Najmanji broj smještaja vozila iznosi jedno parkirno mjesto za jednu turističku građevinu za iznajmljivanje.

7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
  - primjenjuju se uvjeti **članka 22a** stavka (7)
8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
  - primjenjuju se uvjeti **članka 22a** stavka (8)
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
  - primjenjuju se uvjeti **članka 22a** stavka (9).

### Članak 16.

Članak 18. mijenja se i glasi:

„(1) **Građevine poslovne namjene** mogu se graditi:

- unutar zone mješovite namjene M1 kao sastavni dio stambeno-poslovne građevine ili samostalno na zasebnoj građevnoj čestici
- unutar zone mješovite namjene M2.

(2) U zoni isključive – poslovne namjene K1<sub>1</sub> dozvoljava se izgradnja novih građevina i proširenje djelatnosti, rekonstrukcija postojeće gradnje u smislu poboljšanja uvjeta rada i tehnologije.

(3) U zoni poslovne namjene K1<sub>2</sub> dozvoljava se rekonstrukcija građevine ili dijelova građevine u smislu poboljšanja uvjeta rada i tehnologije, te mogućnost prenamjene građevina ili dijelova građevina u sadržaje ugostiteljsko-turističke namjene.

(4) U naselju se zabranjuje gradnja velikih otvorenih skladišta, skladišta deponiranog građevnog materijala, zapaljivih i eksplozivnih tvari, starih automobila, velikih stolarskih, bravarskih, limarskih, kamenoklesarskih i sličnih radionica, kamionskih parkirališta, autoservisa i sličnih sadržaja koji zahtijevaju veće površine, privlače jači promet, proizvode veću buku i štetne emisije u okoliš od dozvoljenih veličina propisanih za naselje, izuzev već postojećih zanatskih i drugih djelatnosti.

(5) Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina poslovne namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja (osnovnu građevinu, pomoćne građevine u njenoj funkciji, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.) ovisno o vrsti građevine.

(6) Uvjeti gradnje:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

poslovne građevine izuzev zone K1 <sub>1</sub>		najmanja površ. građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najveći koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub>
veće	proizvodne/skladišne	1200	0,25	0,25
	ostale			1,0
manje		600	0,25	0,75

poslovne građevine u zoni K1 <sub>1</sub>		najmanja površ. građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najveći koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub>
veće	proizvodne/skladišne	1200	0,6	0,6

	ostale			2,4
manje		600	0,6	1,8

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za građevine koje se rekonstruiraju je  $300\text{ m}^2$
2. Namjena građevine
- Namjena poslovnih građevina definirana je **člankom 3. točkom 24.** ovih Odredbi
  - U poslovnoj zoni isključive poslovne namjene K1<sub>1</sub>, pored definiranih namjena iz prethodnog stavka, dozvoljava se smještaj skladišno - prodajnih prostora na otvorenom, mehaničarskih radionica i reciklažnog dvorišta.
  - U funkciji osnovne namjene mogu se formirati pomoći i prateći sadržaji definirani **člankom 3. točkama 22. i 23.** ovih Odredbi, izuzev poljoprivrednih građevina.
3. Veličina građevine
- Poslovne građevine, zasebnog gabarita, mogu biti: osnovne građevine – veće poslovne građevine i manje poslovne građevine i pomoćne građevine:

vrsta građevine		najveći broj etaža	najveća dopuštena visina građevine / m
veće	proizvodne/sklađišne	1 (jedna nadzemna)	12,0
	ostale	4 (jedna podzemna + tri nadzemne)	
manje		3 (jedna podzemna + dvije nadzemne)	8,0
pomoći sadržaj zasebnog gabarita		1 (jedna nadzemna)	4,0

- Izuzev utvrđenih visina u tabelarnom prikazu, u zoni K1<sub>1</sub>, visina karakterističnih djelova građevina (silosi, toranj i sl.) mogu biti i viši sukladno tehnološkim potrebama.
4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
- Unutar građevne čestice poslovne građevine smješaju se, osim građevine osnovne namjene, prateći sadržaji drugih namjena kao dio gabarita osnovne građevine i pomoći sadržaji kao dio gabarita osnovne građevine ili kao zasebna građevina.
  - Građevina osnovne namjene može imati više samostalnih građevina.
  - Udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometnice ne može biti manja od 6m.
  - Od susjedne građevine osnovne namjene građevina mora biti udaljena najmanje  $H1/2 + H2/2$ , ali ne manje od 6m, a gdje su H1 i H2 predmetne osnovne građevine.
  - Udaljenost građevine od granice građevne čestice i udaljenost građevine od pristupnog puta u zoni K1 ne može biti manje od 4,0m.
  - Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
    - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora.
5. Uvjeti za oblikovanje građevine
- Građevine poslovnih namjena koje se grade u naselju arhitektonskim oblikovanjem i svojim volumenom građevina se mora prilagoditi autohtonim vrijednostima graditeljskoga naslijeđa što podrazumijeva slijedeće elemente: horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje fasada i krovišta, uporabu materijala, oblika, detalja, kolorita i ostalih elemenata postojeće naseljeske gradnje.
  - Za poslovne građevine u naselju preporuča se kosi krov, s nagibom višim od 20°. Za pokrov se preporuča crijeplje, a dopušteni su i drugi suvremeni materijali. Propisuju se boje u rasponu toplih tonova (od crvene do tamno-smeđe). Pokrov ne smije biti blještav (zabranjuje se pokrov od nebojenog čeličnog i pocinčanog lima i sl.). Na kosom terenu slijeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljista. U površini krovnih ploha, moguće je ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.

- Građevine poslovnih namjena koje se grade u zoni K1 mogu se oblikovati suvremenim arhitektonskim izričajem, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku i primjenu suvremenih materijala, te slobodniju kolorističku obradu. Pročelja treba skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primjenjeni materijali, dimenzije i tipovi otvora moraju biti usklađeni.
  - U zoni K1 vrsta krova nije određena, a na krovnim plohama dozvoljeno je ugrađivati kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.
  - Odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti rješena unutar pripadajuće građevne čestice.
  - Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa primjeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.
6. Uvjeti za uređenje građevne čestice
- Neizgrađeni prostor građevne čestice mora biti uređen.
  - Za poslovnu građevinu u naselju, najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno, odnosno za zonu K<sub>1,1</sub> i K<sub>1,2</sub> najmanje 15%. Preporuča se sadnja autohtonog raslinja.
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba rješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
  - Ograđivanje građevnih čestica na kojima se grade osnovne građevine vrši se ogradama od zelenila, kamena, metala, drva, ovisno o vrsti građevine, visine prema lokalnim uvjetima u naselju, najviše do 1,5 m.
  - Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 150cm. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.
  - Iznimno od prethodnog stavka, u zoni K<sub>1,1</sub>, širina terase između potpornih i/ili obložnih zidova, koju je potrebno ozeleniti, iznosi najmanje 0,5 m. U širinu ozelenjene terase nije uračunata debljina zida.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.
  - Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.
7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to javnom prometnicom ili pristupnim putem širine najmanje 5,5m.
  - Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.
8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mrežu i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 8. i 9.** ovih Odredbi.“

### Članak 17.

Iza postojećeg članka 18. dodaje se novi članak 18a koji glasi:  
**“Izgradnja poljoprivredno-gospodarskih građevina**

- (1) Unutar građevinskog područja naselja Klana N1, izgradnja poljoprivrednih građevina sa izvorom zagađenja nije dozvoljena.
- (2) Poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja, prema **članku 3. točki 23.** mogu se graditi u naselju na izdvojenim građevnim česticama ili kao pomoćne građevine unutar građevne čestice obiteljske stambene građevine.

(3) Za izgradnju poljoprivredno-gospodarskih građevina na zasebnoj čestici, određuju se slijedeći uvjeti gradnje:

- oblik i veličina građevne čestice moraju obuhvatiti sve sadržaje potrebne za obavljanje poljoprivredne djelatnosti,
- najmanja površina građevne čestice iznosi  $1000\text{m}^2$ ,
- najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice iznosi 0,6,
- najviša etažnost i visina građevine je jedna (prizemna) etaža visine 4,0m,
- iznimno od prethodne alineje, visina može biti i viša ako to zahtjeva tehnološki postupak uzgoja, ali ne viša od 6m,
- najmanja udaljenost građevine bez izvora zagađenja od granica čestice iznosi 3,0m, odnosno najmanje 6,0m od susjednih građevina,

(4) Građevna čestica poljoprivredne gospodarske građevine koja se gradi na izdvojenoj parceli priključuje se na javnu prometnu površinu kolnim pristupom najmanje širine 3,0 m.

(5) Priključci na infrastrukturnu mrežu određuju se ovisno o namjeni gospodarske građevine, a prema posebnim uvjetima nadležnih službi.“

### Članak 18.

Naslov ispred članka 20. mijenja se i glasi: „Izgradnja unutar površina društvene djelatnosti i unutar površina mješovite namjene kao osnovna građevina“.

### Članak 19.

U članku 20. stavak (3) mijenja se i glasi:

„(3) Uvjeti za izgradnju **građevina društvene namjene**:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

društvene građevine u zonama M i D kao osnovne građevine	najmanja površ. građevinske čestice / $\text{m}^2$	najveći koeficijent izgrađenosti / $k_{ig}$	max. koeficijent iskorištenosti / $k_{is}$
	1200	0,3	1,2

- oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina društvene namjene moraju omogućiti smještaj svih sadržaja (osnovnu građevinu, pomoćne građevine u njenoj funkciji, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.) ovisno o vrsti građevine.
2. Namjena građevine
- Mogu se graditi nove, rekonstruirati i prenamijeniti postojeće građevine kao što su: građevine namijenjene predškolskom odgoju (jaslice, dječji vrtić, dječje igraonice), socijalnoj skrbi (socijalna savjetovališta i domovi za sve starosne kategorije stanovništva), pružanju zdravstveno-estetskih usluga (sve vrste specijalističkih ordinacija, vježbaonice, prostori za estetiku tijela i sl.), građevine obrazovne i kulturno-zabavne namjene (knjižnica i čitaonica, škola stranih jezika, muzička škola, izložbeni salon, galerija, muzejska zbarka, kino, videoteka, disco-klub, multimedijalni prostori s više namjena i sl.), građevine sporta i rekreacije (pojedinačna otvorena ili zatvorena sportska igrališta, prostori i površine za rekreaciju građana).

3. Veličina građevine

- Društvene građevine, zasebnog gabarita, mogu biti sastavljene od: osnovne građevine, pratećih sadržaja i pomoćnih građevina sukladno članku **3. točkama 22. i 23.**:

vrsta građevine	najveći broj etaža	najveća dopuštena visina građevine / m
osnovna društvena namjena	4 (jedna podzemna + tri nadzemne) ili 4 nadzemne, ako je prva etaža suterenska	11,0,
pomoćni sadržaj zasebnog gabarita	1 (jedna nadzemna)	4,0

- Izuvez utvrđenih visina u tabelarnom prikazu, za specifične vrste društvenih građevina – crkve, dvorane, domove i sl., visina može biti i viša sukladno potrebama namjene.
4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
- Unutar građevne čestice poslovne građevine smješaju se, osim građevine osnovne namjene, prateći sadržaji drugih namjena kao dio gabarita osnovne građevine i pomoćni sadržaji kao dio gabarita osnovne građevine ili kao zasebna građevina.
  - Udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometnice ne može biti manja od 6m.
  - Od susjedne građevine osnovne namjene građevina mora biti udaljena najmanje  $H1/2 + H2/2$ , ali ne manje od 6m, a gdje su  $H1$  i  $H2$  predmetne osnovne građevine.
  - Udaljenost građevine od granice građevne čestice i udaljenost građevine od pristupnog puta ne može biti manje od 4,0m.
  - Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
    - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora.
5. Uvjeti za oblikovanje građevine
- Građevine poslovnih namjena koje se grade u naselju arhitektonskim oblikovanjem i svojim volumenom građevina se mora prilagoditi autohtonim vrijednostima graditeljskoga naslijeđa što podrazumijeva slijedeće elemente: horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje fasada i krovišta, uporabu materijala, oblika, detalja, kolorita i ostalih elemenata postojeće naseljeske gradnje.
  - Za društvene građevine u naselju preporuča se kosi krov, s nagibom višim od  $20^\circ$ . Za pokrov se preporuča crijepljivo, a dopušteni su i drugi suvremeni materijali. Propisuju se boje u rasponu toplih tonova (od crvene do tamno-smeđe). Pokrov ne smije biti blještav (zabranjuje se pokrov od nebojenog čeličnog i pocinčanog lima i sl.). Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljишta. U površini krovnih ploha, moguće je ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.
  - Građevine društvene namjena u zonama M2 i D mogu se oblikovati suvremenim arhitektonskim izričajem sa primjenom suvremenih materijala, te slobodnom kolorističkom obradom. Građevina mora biti skladno oblikovana ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primjenjeni materijali, dimenzije i tipovi otvora moraju biti usklađeni. Krov može biti kosi i/ili ravan, a na krovnim plohamo dozvoljeno je ugrađivati kupole ili krovne prozore za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.
  - Ovodnjna oborinske vode sa krovišta mora biti rješena unutar pripadajuće građevne čestice.
  - Ako se sadržajno radi o sklopu građevina na jednoj čestici, iste moraju činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.
6. Uvjeti za uređenje građevne čestice
- Neizgrađeni prostor građevne čestice mora biti uređen.
  - Najmanje 30% neizgrađenog dijela građevne čestice mora biti ozelenjeno. Preporuča se sadnja autohtonog raslinja.
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba rješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
  - Ograđivanje građevnih čestica na kojima se grade osnovne građevine vrši se ogradama od

zelenila, kamena, metala, drva, ovisno o vrsti građevine, visine prema lokalnim uvjetima u naselju, najviše do 1,5m izuzev kod rekonstrukcije postojeće gradnje kada je ograda već formirana.

- Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.
  - Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.
7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to javnom prometnicom ili pristupnim putem širine najmanje 5,5m.
  - Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.
8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mrežu i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 8. i 9.** ovih Odredbi.

### Članak 20.

U naslovu poglavlja 4. briše se riječ „stambenih“.

### Članak 21.

Naslov ispred članka 21. i članak 21. brišu se.

### Članak 22.

U naslovu ispred članka 22. dodaje se brojčana oznaka „4.1.“.

### Članak 23.

Članak 22. mijenja se i glasi:

„Izgradnja stambenih građevina moguća je kao:

- Obiteljska stambena građevina s jednom stambenom jedinicom;
- Obiteljska stambena građevina s najviše dvije ili tri stambene jedinice;
- Višestambena građevina.”

### Članak 24.

Iza postojećeg članka 22. dodaju se novi članci 22a, 22b, 22c, 22d sa pripadajućim naslovima koji glase:  
„Obiteljska stambena građevina

### Članak 22a

(1) Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

vrsta građevine	najmanja površ. građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najveći koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub>
sa jednom st. slobodnostoj	750	0,2	0,6

jedinicom	eća			
sa dvije ili tri st. jedinice	slobodnostoj eća	900	0,3	1,2
	dvojna	750	0,3	1,2

## (2) Namjena građevine

- Obiteljska stambena građevina je osnovna građevina sastavljena od najviše 3 stambene jedinice.
- Obiteljska kuća sa jednom stambenom jedinicom može biti slobodnostojeća dok obiteljska kuća sa dvije i tri stambene jedinice može biti slobodnostojeća ili dvojna.
- U funkciji osnovne namjene mogu se formirati pomoći i prateći sadržaji definirani **člankom 3. točkama 22. i 23.** ovih Odredbi.
- Površina građevine za razvoj gospodarske namjene iz **članka 3. stavka 23.** ne može biti veća do 50% ukupne bruto razvijene površine građevine izuzev za izgradnju staklenika i plastenika.

## (3) Veličina građevine

## Osnovna građevina

vrsta građevine		najmanja površ. građevine /m <sup>2</sup>	najveći broj etaža	najveća dopuštena visina građevine /m	
osnovne	sa jednom st. jedinicom	slobodnostojeća	80	3 (jedna podzemna + dvije nadzemne)	
	sa dvije ili tri st. jedinice	slobodnostojeća	80	4 (jedna podzemna + tri nadzemne)	
		dvojna	80	4 (jedna podzemna + tri nadzemne)	
Pomoćna građevina i građevina gospodarske namjene izvan gabarita osnovne građevine izuzev pratećeg sadržaja smještajnog tipa			1 (jedna nadzemna)	5,0	
Prateći sadržaj smještajnog tipa			2 (dvije nadzemne)	6,0	
Poljoprivredna građevina			1 (jedna nadzemna)	5,0	

## (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice obiteljske stambene kuće smješaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoći i prateći sadržaji drugih namjena kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine.
- Udaljenost svih građevina smještenih na građevnoj čestici od regulacijskog pravca razvrstane ceste ne može biti manja od 6m.
- Udaljenost svih građevina smještenih na građevnoj čestici od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste iznosi 4m uz uvjet da nerazvrstana cesta ima kolnik i nogostup.
- Od susjedne građevine osnovne namjene sve građevine smještene na građevnoj čestici moraju biti udaljene najmanje pola svoje visine (h/2).
- Udaljenost svih građevina smještenih na građevnoj čestici od granice građevne čestice ne može biti manje od 4,0m.
- Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
  - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora;
  - fasada građevine nema otvora. U tom slučaju udaljenost ne može biti manja od 1,0m.
- Dvojna građevina jednom svojom stranom prislanja se uz granicu susjedne građevinske čestice i uz susjednu građevinu. Prislonjeni zid mora se izvesti kao vatrootporni.
- Pomoći i prateće građevine, ako se izvode kao zaseban gabarit, mogu biti dvojne sa susjednom građevinom istih osobitosti..
- Građevni pravac poljoprivredne građevine sa izvorom zagađenja u pravilu je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene.
- Poljoprivredne građevine sa izvorom zagađenja, gnojišta, jame za osoku moraju biti udaljene najmanje 6m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 12m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici.
- Udaljenost građevina iz prethodne alineje ovog stavka od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

(5) Uvjeti za oblikovanje građevine

- Arhitektonskim oblikovanjem i svojim volumenom građevina se mora prilagoditi autohtonim vrijednostima graditeljskoga naslijeđa što podrazumijeva uporabu materijala, oblika, detalja, kolorita i ostalih elemenata, na arhitektonski kreativan način.
- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s okolnim objektima, načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja.
- Građevine koje se izgrađuju kao dvojne građevine moraju s građevinom uz koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.
- Krov mora biti kosi, s nagibom višim od 20°. Za pokrov se preporuča crijeplje, a dopušteni su i drugi suvremeni materijali. Propisuju se boje u rasponu toplih tonova (od crvene do tamnosmeđe). Pokrov ne smije biti blještav (zabranjuje se pokrov od nebojenog čeličnog i pocijančanog lima i sl.).
- Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta.
- Postojeće ravne krovove i terase, mogu se u skladu s uvjetima preuređiti u kosa krovišta, a na taj način dobiveni prostor može se privesti stambenoj namjeni.
- U površini krovnih ploha, moguće je ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.
- Odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti rješena unutar pripadajuće građevne čestice.
- Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne, pomoći, prateće građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

(6) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni prostor građevne čestice uređuje se kao dvorište i vrt, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza. Uređenje građevne čestice građevina osnovnih namjena koje se grade u naselju treba obuhvatiti sve sadržaje na njoj. Na neizgrađenim dijelovima građevnih čestica vrši se uređenje internih prometnih i parkirnih površina, zelenih površina ukrasnog i zaštitnog zelenila, terasa u razini terena, sportsko-rekreativnih, manipulativnih površina i sl.
- Okoliš treba urediti i oplemeniti sadnjom ukrasnog zelenila, a prilikom gradnje maksimalno sačuvati postojeće autohtono zelenilo. Najmanje 40% građevne čestice obiteljske kuće sa

jednom stambenom jedinicom odnosno 30% građevne čestice obiteljske kuće sa najviše tri stambene jedinice mora biti ozelenjeno.

- Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
- Ograđivanje građevnih čestica na kojima se grade osnovne građevine vrši se ogradama od zelenila, kamena, metala, drva, ovisno o vrsti građevine, visine prema lokalnim uvjetima u naselju, najviše do 1,5m.
- Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 150cm. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.
- Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **članku 25.** ovih odredbi, osim u području tradicionalnih izgrađenih dijelova naselja gdje to nije moguće.
- Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

(7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

- Pristup građevnoj čestici je kolni i to javnom prometnicom širine najmanje 5,5m ili pristupnim putem širine najmanje 3,5m, a duljine najviše 100,0m. Ukoliko je dužina pristupnog puta veća od 100,0m, širina ovog pristupnog puta mora biti najmanje 4,5m.
- Pristup s građevne čestice na javno-prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.
- Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

(8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu

- Priključak građevine na komunalne mrežu i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi. Do izgradnje sustava vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se gradnja cisterni i sabirnih jama sukladno posebnim uvjetima nadležnih službi.

(9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

- Postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 8. i 9.** ovih Odredbi.

### Stambeno-poslovne građevine

#### Članak 22b

- (1) Stambeno-poslovna građevina je građevina u kojoj prateći sadržaj može zauzimati više od 50% bruto razvijene površine osnovne građevine i pomoćnih sadržaja zajedno.
- (2) Stambeno-poslovna građevina je građevina u kojoj je osnovna namjena stanovanje, a prateća neka od poslovnih, sukladno **članku 3. točki 23..**
- (3) Uvjeti izgradnje stambeno-poslovnih građevina sukladni su uvjetima izgradnje za obiteljsku stambenu građevinu.
- (4) Građevna čestica stambeno-poslovne građevine mora omogućiti i odgovarajući broj parking mjesta poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine sukladno namjeni, a sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.

### Višestambena građevina

#### Članak 22c.

(1) Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

vrsta građevine	najmanja površ.	najveći koeficijent	max. koeficijent
-----------------	-----------------	---------------------	------------------

	građevinske čestice /m <sup>2</sup>	izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	iskorištenosti /k <sub>is</sub>
slobodnostojeća	1200	0,3	1,2
u nizu	2000	0,3	1,2

## (2) Namjena građevine

- Višestambena građevina je osnovna građevina sastavljena od najmanje 4 uporabne cjeline koje mogu biti stambene i cjeline pretečih sadržaja. Pomoći sadržaji ne smatraju se uporabnom cjelinom.
- Višestambena građevina može biti slobodnostojeća ili građevina u nizu. Niz može sadržiti najviše 4 višestambene građevine.
- U funkciji osnovne namjene mogu se formirati pomoći i prateći sadržaji definirani **člankom 3. točkama 22. i 23.** ovih Odredbi.,
- Prateći sadržaji gospodarske ili društvene namjene smještaju se unutar prizemlja i, ako je potrebno, kata osnovne građevine.

## (3) Veličina građevine

## Osnovna građevina

vrsta građevine	najveći broj etaža	najveća dopuštena visina građevine / m
slobodnostojeća	4 (jedna podzemna + tri nadzemne) ili 4 nadzemne	12
u nizu	4 (jedna podzemna + tri nadzemne) ili 4 nadzemne	12

## (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice višestambene građevine smješaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoći i prateći sadržaji drugih namjena kao dio gabarita osnovne građevine.
- Udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometnice ne može biti manja od 6m.
- Od susjedne građevine osnovne namjene građevina mora biti udaljena najmanje pola svoje visine (h/2).
- Udaljenost građevine od granice građevne čestice ne može biti manje od 4,0m.
- Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
  - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora.
- Građevina niza se svojom, najmanje, jednom stranom prislanja uz granicu susjednih građevinskih čestica i samih susjednih građevina. Prislonjeni zidovi moraju se izvesti kao vatrootporni.

## (5) Uvjeti za oblikovanje građevine

- Arhitektonskim oblikovanjem i svojim volumenom građevina se mora prilagoditi autohtonim vrijednostima graditeljskoga naslijeđa što podrazumijeva uporabu materijala, oblika, detalja, kolorita i ostalih elemenata, na arhitektonski kreativan način.
- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s okolnim objektima, načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja.
- Građevine koje se izgrađuju kao građevine u nizu moraju s građevinom uz koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.
- Krov mora biti kosi, s nagibom višim od 20°. Za pokrov se preporuča crijep, a dopušteni su i drugi suvremeni materijali. Propisuju se boje u rasponu toplih tonova (od crvene do tamnosmeđe). Pokrov ne smije biti blještav (zabranjuje se pokrov od nebojenog čeličnog i pocićanog lima i sl.).
- Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta.

- Postojeće ravne krovove i terase, mogu se, u skladu s uvjetima, preuređiti u kosa krovišta, a na taj način dobiveni prostor može se privesti stambenoj namjeni.
  - U površini krovnih ploha, moguće je ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.
  - Odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti rješena unutar pripadajuće građevne čestice.
  - Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.
- (6) Uvjeti za uređenje građevne čestice
- Neizgrađeni prostor građevne čestice mora biti uređen.
  - Najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno. Preporuča se sadnja autohtonog raslinja.
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba rješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
  - Ograđivanje građevnih čestica na kojima se grade osnovne građevine vrši se ogradama od zelenila, kamena, metala, drva, ovisno o vrsti građevine, visine prema lokalnim uvjetima u naselju, najviše do 1,5m.
  - Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 150cm. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenosću zidova od min 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.
  - Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.
- (7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to javnom prometnicom širine najmanje 5,5m.
  - Pristup s građevne čestice na javno-prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.
  - Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
- (8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mrežu i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi. Do izgradnje sustava vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se gradnja cisterni i sabirnih jama sukladno posebnim uvjetima nadležnih službi.
- (9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 8. i 9.** ovih Odredbi.

## 4.2. POSEBNI UVJETI GRADNJE

### Postojeća izgradnja

#### Članak 22d

- (1) Postojeće građevine koje su protivne odredbama ovog Plana mogu se rekonstruirati na slijedeći način:
- ako postojeća građevina ima manju udaljenost od regulacijskog pravca prometne površine moguće je izvršiti nadogradnju ili dogradnju građevine sukladno odredbama ovog Plana tako da se ne smanjuje udaljenost od postojeće regulacije;
  - ako postojeća građevina ima manju udaljenost od susjednih čestica moguće je izvršiti nadogradnju ili dogradnju građevine sukladno odredbama ovog Plana uz suglasnost vlasnika susjednih čestica;
  - ako je postojeća građevina premašila katnosti ili zadalu visinu rekonstrukcija se vrši u postojećim gabaritima;

- ako je postojeća građevina smještena na građevnoj čestici manje veličine od dozvoljene ovim Planom, rekonstrukcija je moguća koristeći zadane parametre ovih Odredbi primjenjive na utvrđenu građevnu česticu;
- (2) Ako se postojeće građevine nalaze u obuhvatu utvrđenog građevinskog područja druge namjene, postojeća građevina mora se prenamjeniti u namjenu definiranu utvrđenim građevinskim područjem, a prema uvjetima definiranim ovim Odredbama. Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s definiranom namjenom utvrđenom ovim Planom moguća je, a do privođenja svrsi, unutar postojećih gabarita. Dozvoljeni zahvati su:
- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima;
  - priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
  - uređenje potkovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor.“

### Članak 25.

Ispod naslova poglavlja 5., a prije postojeće rečenice imenuje se članak „Članak 22e“.

### Članak 26.

U članku 24. brišu se stavke (11) i (12), a postojeća stavka (13) postaje stavka (11).

### Članak 27.

Članak 25. mijenja se i glasi:

## **Parkirališne i garažne površine**

- (1) Parkirališne i garažne površine za potrebe svih namjena smještaju se unutar građevne čestice.
- (2) Ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici višestambene građevine, građevina društvenih, gospodarskih i sportsko-rekreativskih namjena, parkirališta se mogu uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200m) istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.
- (3) Uvjeti za izgradnju:
  - **Minimalna** veličina građevne čestice izdvojenog parkirališta ili garaže određuje se prema normativu  $35m^2$  prometne površine po svakom vozilu za osobne automobile, a  $120m^2$  prometne površine za autobuse (u prometne površine uračunate su površine parkirnog mesta  $2,5 \times 5,0m$ , prilazna cesta  $2,5 \times 6,0m$ , te priključenje na javnu površinu za osobne automobile, a  $12,0 \times 4,0m$  parkirno mjesto +  $1,0 \times 4,0$  prilazne ceste, te priključenje na javnu površinu za autobuse).
  - **parkirališta:**
    - najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice (odnos između površine građevne čestice i uređenih i izgrađenih prometnih površina) parkirališta je 0,8.
    - odvodnju parkirališne površine rješiti sukladno odredbama ovog Plana
  - **garaže:**
    - garaže se mogu graditi samo kao skupne parking-garaže
    - skupne garaže ne mogu se prenamjeniti u prostore druge namjene
    - sa svih strana osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu građevina mora biti udaljena najmanje 1m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 5m od susjednih građevina
    - najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu iznosi 6m
    - najveći broj etaža garaže iznosi dvije nadzemne ili jedna podzemna etaža s mogućnošću druge namjene na krovnoj površini - igralište, prometna površina - parkiralište, ozelenjena površina i sl., ako za to postoje terenske mogućnosti
    - najviša visina građevine je 7,5m
    - najviša visina jednoetažne garaže je 4,0m
    - ako se građevina garaže gradi kao nadzemna, najveći koeficijent izgrađenosti  $/k_{ig}$  iznosi 0,6, a koeficijent iskorištenja  $/k_{is}$  1,2
    - ako se građevina garaže gradi kao podzemna, najveći koeficijent izgrađenosti  $/k_{ig}$  iznosi 1,0, kao i koeficijent iskorištenja  $/k_{is}$
    - garaža mora biti priključena na javnu infrastrukturnu mrežu i na javne mreže elektroopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje.
  - Normativi za određivanje broja parkirališnih ili garažnih mesta:

Namjena prostora u građevinama		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mesta
stanovanje	stambena građevina (po jednom stanu)	2
	višestambena građevina (po jednom stanu)	1.5

Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mesta na 1000 m <sup>2</sup> bruto-razvijene površine
proizvodna namjena, poslovna namjena – servisni i skladišni sadržaji	4-8
trgovački sadržaji	20-40
uredi	10-20
drugi poslovni sadržaji	15
hotel, pansion, motel	20-40

Namjena prostora	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mesta na broj osoba
sportske dvorane i igrališta s gledalištima	na 10 sjedala po 3 mesta
škole i predškolske ustanove	na jednu učionicu po 1 mjesto
rekreativna površina R2	parkirališni prostor za najmanje 30 vozila

(4) Uvjeti parkiranja definirani ovim člankom ne primjenjuju se u području obuhvata povijesne jezgre.”

#### Članak 28.

Iza postojećeg članka 25. dodaje se novi naslov i članak 25a koji glase:

„Infrastrukturne građevine – benzinska stanica

#### Članak 25.a

Unutar građevinskog područja naselja moguća je izgradnje benzinske stanice sa pratećim sadržajima:

##### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice obuhvaća građevinu osnovne djelatnosti, građevine pomoćnih i pratećih namjena, površine za smještaj spremnika goriva, glavne i pomoćne ulaze, manipulativni

prostor, parkirališni prostor zaposlenih i posjetitelja, punionica za elektro vozila, te površine uređenog zemljišta.

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice iznosi 0,4.
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,4.

## 2. Namjena građevine

- Pored građevine osnovne namjene (benzinska stanica) moguće je smjestiti sadržaje ugostiteljskog, uslužnog (praonice vozila, prodavaonice namjenskog tipa, agencije), servisnog i skladišnog tipa.
- Obavezna je izgradnja podzemnog spremnika za gorivo.

## 3. Veličina građevine

- Visina pomoćnih građevina ugostiteljskog, uslužnog i servisnog tipa iznosi najviše 4,0m, dok je visina nadstrešice sukladna potrebi namjene.
- Visina skladišnog prostora uvjetovana je namjenom, ali ne može biti viša od 6,0m.
- Etažnost svih građevina može biti najviše prizemna.

## 4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Sadržaji prateće namjene - ugostiteljskog, uslužnog i servisnog tipa smještaju se na način da sa osnovnom namjenom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- Udaljenost građevina od susjednih građevinskih čestica iznosi najmanje 4m, izuzev spremnika za gorivo i prostora za prodaju plinskih boca čija je udaljenost regulirana zakonskom regulativom.

## 5. Uvjeti za oblikovanje građevine

- Oblikovanje građevine uvjetovano je odabirom tehnološkog postupka i konstruktivnog sustava.

## 6. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevinske čestice mora biti uređen, a ozelenjavanje površine moguće je isključivo parternim zelenilom.

## 7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

- Građevna čestica benzinske stanice mora biti direktno priključena na mrežu prometne infrastrukture odnosno na županijske ili nerazvrstane prometnice, a sukladno zakonskom regulativom.

## 8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu

- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **ovom poglavljju**.

## 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

- Ne dozvoljava se smještaj benzinske stanice unutar obuhvata zona sanitарне zaštite izvorišta pitke vode.
- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavlju 9** ovih Odredbi.“

## Članak 29.

### (1) U članku 32. stavak (3) mijenja se i glasi:

„(3) Buduće trafostanice 20/0,4 kV, graditi će se na lokacijama naznačenim u grafičkom dijelu plana. Moguće odstupanje od lokacije predviđene ovim planom, biti će posebno obrazloženo kroz projektnu dokumentaciju. Trafostanice će se graditi kao slobodno stoeće građevine, te moraju biti udaljene od susjedne čestice minimalno 1m i minimalno 2m od kolnika, uz uvjet da im je osiguran direktan ili posredan pristup na javnu površinu.“

### (2) U članku 32. dodaje se novi stavak (4) koji glasi:

„(4) Pored grafički utvrđenih trafostanica 20/0,4kV, a u slučaju zahtjeva za vršnom snagom koja se ne može omogućiti iz utvrđenih trafostanica 20/0,4kV, omogućuje se izgradnja nove trafostance 20/0,4kV (kao samostojče ili ugradbene u građevinu) unutar predmetnog zahvata ili u njegovoј blizini.“

### (3) U članku 32. postojeće stavke (4), (5), (6) postaju stavke (5), (6), (7).

## Članak 30.

U članku 35. stavke (1) i (2) mijenjaju se i glase:

### „(1) Vodoopskrba građevinskog područja naselja N1 rješava se iz vodospreme Boršt.

### (2) Glavni opskrbni cjevovodi trebaju biti profila određenog kroz projektnu dokumentaciju, a na bazi

hidrauličkog proračuna.”

### Članak 31.

- (1) U članku 36. stavak (5) mijenja se i glasi:  
„(5) Minimalni profil fekalne gravitacijske kanalizacije odredit će se kroz projektnu dokumentaciju.“
- (2) U članku 36. stavak (7) mijenja se i glasi:  
„(7) Profili tlačnih cjevovoda odredit će se kroz projektnu dokumentaciju.“

### Članak 32.

U članku 37. stavak (3) zamjenjuju se riječi „na riječkom području“ sa tekstom „u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu“.

### Članak 33.

U članku 39. stavku (2) dodaje se nova rečenica koja glasi: „Unutar parkovnih površina moguće je formirati dječja igrališta u cjelovitoj površini obuhvata ili kao dio parkovnog uređenja.“

### Članak 34.

- (1) Članka 40. stavak (1) mijenja se i glasi:  
„(1) Površina sportsko-rekreativne namjene R1, R2, R3 namjenjene su
  - rekreaciji građana – bočalište i drugi tereni na otvorenom - R2 i R3
  - nogometnom terenu – R1.“
- (2) U članku 40 stavku (2) dodaje se nova rečenica koja glasi: „Dovoljava se natkrivanje bočališta i sadržaja za smještaj igrača i opreme na nogometnom igralištu.“

### Članak 35.

U članku 42. stavak (1) mijenja se i glasi:

„(1) Ovim Planom štiti se slijedeće kulturno-povijesno naslijeđe na području naselja Klana:

- **Registrirana nepokretna kulturna dobra:**
  - *Pojedinačne građevine i kompleksi:  
sakralne građevine*
    - crkva Sv. Jerolima - oznaka kulturnog dobra: Z-1770
    - crkva Sv. Mihovila na groblju - oznaka kulturnog dobra: Z-1769
    - crkva Sv. Roka - oznaka kulturnog dobra: Z-1854
  - **Registrirana pokretna kulturna baština**
    - etnografska zbirka Rebičina kiša - oznaka kulturnog dobra: P-4955
    - kip sv. Ante Padovanskog - oznaka kulturnog dobra: RRI-166”

### Članak 36.

Članak 43. mijenja se i glasi:

„(1) Unutar ruralne jezgre zadržava se postojeća izgradnja stambene namjene - gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina, te građevina društvene namjene.

(2) Intervencije na postojećim građevinama mogu se vršiti kao:

- preoblikovanje postojećih građevina u smislu obnove povijesne strukture naselja
  - prenamjene stambenih građevina u stambeno-poslovne građevine ne mijenjajući urbani i oblikovni identitet prostora
  - adaptacija, sanacija i funkcionalna rekonstrukcija građevina u smislu poboljšanja uvjeta života
  - nadogradnja i dogradnja građevine u svrhu ujednačavanja postojeće regulacije
  - interpolacija pomoćnih građevina oblikovanih sukladno tradicijskoj gradnji
- (3) Poslovni dio stambeno-poslovne građevine isključivo su sadržaji «tihih i čistih» djelatnosti: trgovine (maloprodaja), uredski prostori, ugostiteljstva, obrti i drugi uslužni sadržaji.
- (4) Veličina građevinske čestice je uvjetovana postojećim stanjem izgradnje sa max. koeficijentom

izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 1,0 i koeficijentom iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 2,0.

(5) Interpolacija pomoćnih građevina moguća je na građevnim česticama čija je postojeća izgrađenost manja od 60% (najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,60).

(6) Građevina se interpolira u izgrađenu urbanu strukturu poštujući građevinski i regulacijski pravac susjeda. Interpolacija građevina unutar utvđene povijesne ruralne jezgre može imati najviše  $120m^2$  tlocrtna površina osnovne građevine.

(7) Udaljenost novoga objekta od granice susjedne čestice može biti manja od 3,0m, odnosno moguće je graditi i na samoj granici građevinske čestice, ali treba postići obostrani dogovor susjeda pismenom suglasnošću u odnosu na mogućnosti prislanjanja objekata, otvaranje prozora, izjednačavanja visinskih odnosa, poštivanja građevinskog pravca i drugih dogovornih uvjeta; u tom smislu na građevini je moguće otvarati otvore na strani susjeda iako je udaljenost do susjedne čestice manja od 3,0m.

(8) Građevinom se moguće vezati na slijepi zid susjedne kuće, odnosno dozvoljava se izgradnja na granici međe.

(9) Građevina se može graditi najviše do visine susjedne građevine, te nagiba krovnih ploha i drugim arhitektonskim i građevinskim elementima usklađenim sa zatečenim tradicionalnim graditeljstvom;

(10) Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj tradicionalnoj gradnji.

(11) Ne dozvoljava se preparcelacija postojećih građevinskih čestica u smislu formiranja novih.

(12) Ne dozvoljava se izgradnja privremenih pomoćnih građevina (spremišta, alatnice, poljoprivredne građevine i sl.) kao drvene ili metalne (limene, žičane i sl.) strukture.

(13) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen.

(14) Odbredba iz prethodnog stavka ne primjenjuje se na građevne čestice koje u postojećem stanju imaju veću izgrađenost od Planom predviđenog.

(15) Ako smještaj vozila ne može biti omogućen unutar građevne čestice onda je smještaj vozila potrebno omogućiti na zasebnim parkirališnim površinama izvan obuhvata tradicionalnih dijelova naselja ili utvrđenih javnih parkirališnih površina.

(16) U dijelovima naselja gdje nije moguće ostvariti kolni pristup, zbog već izgrađenog postojećeg stanja, dozvoljava se pješački pristup najmanje **2,0m**.

(17) Povijesna ruralna jezgra naselja Klana mora biti priključena na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno Odredbama ovog Plana.

(18) Povijesna ruralna jezgra naselja Klana grafički je prikazana na **kartografskom prikazu 4.1..**

### Članak 37.

U članku 44. stavak (4) naziv „Viševac“ zamjenjuje se nazivom „Marićina“.

### Članak 38.

U članku 47. briše se tekst „i građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T1“.

### Članak 39.

(1) U članku 48. stavke (1) i (2) mijenjaju se i glase:

„(1) Prema važećoj Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće, za područje naselja Klana određena je dijelom III zona sanitarne zaštite.

- (2) Na području zona sanitарне заštite mjere zaštite provode se sukladno Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu.“
- (2) U članku 48. stavak (3) tekst „Plana odbrane od poplava na vodama 2.reda (lokalne vode) Županije primorsko-goranske“ zamjenjuje se tekstom „Plana upravljanja vodnim područjima“.

#### Članak 40.

Iza poglavlja 9.5. dodaje se novo poglavlje 9.6. sa pripadajućim člancima koji glase:  
„9.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

#### Sklanjanje ljudi

##### Članak 49a.

- (1) Temeljem odredbi zakonske regulative, te Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Općine Klana, na području Općine Klana nije obvezna izgradnja skloništa eventualno u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.
- (2) Sklanjanje ljudi se osigurava u već izgrađenim skloništima, izgradnjom zaklona, privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina i prostora za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Klana.
- (3) Kod planiranje i gradnje podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) nadležna ustanova može zatražiti prilagodbu građevine ili njenog dijela za potrebe sklanjanja ljudi.

#### Zaštita od rušenja

##### Članak 49b.

- (1) Prometnice unutar novih djelova naselja moraju se projektirati na taj način, da udaljenost građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprječavaju prometnicu u svrhu nesmetane evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.
- (2) Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.
- (3) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici.
- (4) Unutar planskog obuhvata nema građevina pojačane ugroženosti.

#### Zaštita od potresa

##### Članak 49c.

- (1) Protivpotresno projektiranje građevina, kao i građenje, treba provoditi sukladno važećoj zakonskoj regulative i postojećim tehničkim propisima.
- (2) Prilikom izdavanja potrebne dokumentacije za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protivpotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje potrebne dokumentacije treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.
- (3) Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečivanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara, odnosno osiguranja prohodnost svih žurnih službi.
- (4) Za područja u kojima se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina izvršiti geomehaničko i drugo ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese.

- 
- (5) Plansko područje nalazi se u području ugroženosti od VIII°MSC.
  - (6) Prihvat ljudi pri evakuaciji uslijed moguće prirodne ili tehničko-tehnološke ugroze je formiranjem kampova na površinama predviđenim izvan obuhvata ovog Plana.
  - (7) Zona pogodna za ukop većeg broja ljudi i životinja je postojeće groblje Klana.
  - (8) Glavni deponij za prikupljanje materijala od urušavanja su poslovna zona K1<sub>1</sub> i sportsko-rekreativna površina R1.
  - (9) Planom su definirani elementi potrebni za zbrinjavanje ljudi i dobara sukladno Planu zaštite i spašavanja, a prikazani su na kartografskom prikazu 3.2..

## Zaštita od požara

### Članak 49d.

- (1) Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima, te drugim zahtjevima utvrđenim prema izrađenoj i usvojenoj Procjeni ugroženosti od požara i tehničkim eksplozijama za Općinu Klanu. Kartografski prikaz vatrogasnih sektora, zona i vatrobranih pojaseva postojećeg stanja u prostoru nalazi se u posebnom grafičkom prilogu navedene Procjene ugraženosti.
- (2) Projektiranje s aspekta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina, provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.
- (3) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (4) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok, potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim ili manje opasnim sadržajima.
- (5) Numeričke metode koja se primjenjuje pri izračunu požarne otpornosti i ugroženosti su TRVB 100 ili neka druga opća priznata metoda za stambene i pretežito stambene građevine odnosno TRVB ili GRETENER ili EUROALARM i slično za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.
- (6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata.
- (7) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnog pristupa tehničkih vrijednosti sukladno zakonskoj regulativi. Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.
- (8) Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse.
- (9) Kod određivanja međusobnih udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornost objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvede slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemeđa krovista višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.
- (10) Izgradnja skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove moguća je sukladno zakonskoj regulativi.
- (11) Za sve građevine potrebna je izrada elaborate zaštite od požara sukladno zakonskoj regulativi.

## Zaštita od štetnog djelovanja voda

### Članak 49e.

- (1) Unutar obuhvata Plana evidentirani su slijedeći značajni vodotoci: Ričina Klanska sa pritokama Vinodolac i Jažinovac.
- (2) Obrana od poplava bazira se na preventivnim mjerama uređenja bujičnih tokova i zaštite ugroženih sadržaja uz redovno održavanje zaštitnog sustava. Konkretne mjere koje se provode kod samog nadolaska velikih voda za vodotok Ričina Klanska sadržan je u planovima obrane od poplava.
- (3) Operativna obrana od poplava za vodotok Ričina Klanska, koja pripada vodama I. reda, provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i glavnog provedbenog plana obrane od poplava – Sektor E – Sjeverni Jadran, branjeno područje 23 – mali slivovi “Kvarnersko primorje i otoci i Podvelebitsko primorje i otoci“.
- (4) Planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija i redovito održavanje korita i vodnih građevina te postavljanje vodomjernih uređaja.
- (5) Radi povećanja stupnja zaštite od plavljenja naselja Klana predviđa se izgradnja retencije na Ričini Klanskoj izvan ovuhvata ovog Plana.
- (6) Kartografski prikaz poplavnog područja uslijed nedovoljnog kapaciteta korita i ponora Ričine Klanske srednje vjerojatnosti pojave prikazan je na kartografskim prikazima 3.2. i 4.

#### Zaštita od erozije tla i klizišta

Članak 49f.

- (1) Zaštita tla od erozije (štetnog djelovanja vjetra i vode na tlo) provodi se putem detaljnijih istraživanja, izradom studija, programa i projekata za zahvate kojima bi se smanjio utjecaj erozivnih procesa u prostoru.
- (2) Na svim površinama gospodariti na način da se smanji, odnosno ne poveća, vodna erozija (uređenjem vodotoka, pošumljavanje, zatravljivanje i sl.).
- (3) Sve građevinske i druge zahvate u prostoru izvoditi na način da se ne poveća erozija, odnosno da se oštećene površine odmah saniraju.
- (4) Mjerama za zaštitu od erozija i bujica smatraju se: zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja, zabrana i ograničavanje vađenja pijeska, šljunka i kamena, zabrana odlaganja otpadnih tvari, odgovarajući način korištenja poljoprivrednog i drugog zemljišta i sl.
- (5) Smanjenje utjecaja erozije provodi se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:
  - regulacijom vodenih tokova i bujica,
  - čišćenje korita,
  - zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
  - sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta
  - održavanjem postojeće zaštitne vegetacije pročišćavanje, krčenjem i sl..
- (6) Za sliv Ričine Klanske potrebna je izrada karte erozije.

#### Zaštita od ekstremnih vremenskih uvjeta

Članak 49g.

#### Olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar

- (1) Izbor građevinskog materijala, a posebno za izgradnju krovišta i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra odnosno kod izrade projektne dokumentacije poštivati odredbe zakonske regulative.
- (2) Kod planiranja i gradnje prometnica valja voditi računa o vjetru i pojavi ekstremnih zračnih turbulencija.

Članak 49h.

#### Oborine, tuča, snježne oborine i poledice

- (1) Mjerama zaštite treba uzimati u obzir karakteristike oborinskih prilika zbog sprečavanja poplava, bujica, klizišta, erozije tla i dr..
- (2) Prilikom dimenzioniranja odvodne mreže treba voditi računa o maksimalnim intenzitetima kiše u

kratkim vremenskim razmacima.

- (3) Kod gradnje otvorenih vanjskih objekata, te naročito šetnica, trgova i drugih javnih površina koristiti protuklizne materijale, a nagibe prometnica i prilaznih puteva poštivati sukladno zakonskoj regulativi.
- (4) Krovne konstrukcije trebaju biti dimenzionirane sukladno normama za opterećenje snijegom i protiv tuče.

#### Tehničko - tehniološke ugroze

##### Članak 49i.

- (1) Izvori tehničko tehniološke opasnosti kod kojih bi moglo doći do velike nesreće ili nesreće sa katastrofalnim posljedicama na području obuhvata Plana je:
  - proizvodno-uslužna zona K1, sukladno djelatnostima koje se smještaju unutar nje,
  - tranzit opasnih tvari kroz naselja.
- (2) Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim (i drugim) građevinama provoditi će se sukladno mjerama iz dokumenta "Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Općine Klana".

#### Mjere zaštite od epidemija i epizotija

##### Članak 49j.

Zaštita od epidemija i epizotija provodi se osiguranjem zdravstvene ispravnosti vode za piće, prikupljanje i pročišćavanje otpadnih voda i kontroliranim postupanje s otpadom.“

##### Članak 41

Briše se naslov poglavlja 10.1.

##### Članak 42.

Članak 50. mijenja se i glasi:

"Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje zemljišta. Na području obuhvata Plana određuju se II I kategorija uređenja građevinskog zemljišta i to:

- imovinsko-pravni odnosi,
- pristupni put,
- elektroopskrba
- vodoopskrba i odvodnja."

##### Članak 43.

Iza postojećeg članka 50. dodaje se novi članak 50a koji glasi:

„Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.“

##### Članak 44.

Briše se naslov poglavlja 10.2.

##### Članak 45.

Članak 51. mijenja se i glasi:

„(1) Unutar planskog obuhvata donesene su slijedeće prostorno-planske dokumentacije:

- Urbanistički plan uređenja građevinskog područja K1 - poslovne zone Klana („Službene novine PGŽ“ 08/08)
- Detaljan plan uređenja groblja Klana („Službene novine Općine Klana“ 08/14)

(2) Donošenjem ovog Plana, prestaju važiti odredbe Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja K1 - poslovne zone Klana („Službene novine PGŽ“ 08/08).

(3) Detaljan plan uređenja groblja Klana („Službene novine Općine Klana“ 08/14) primjenjuje za obuhvat utvrđen detaljim planom.“

## ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 46.

- (1) Plan je izrađen u četiri (4) izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Klana i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Klana.
- (2) Izvornici Planova se čuvaju u pismohrani Općine Klana, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije i Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.
- (3) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Općine Klana.

KLASA: 024-01/22-01/13

UR;BROJ: 2170-21-1

Klana, 11. travnja 2022. godine

## OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KLANA

Predsjednik:

Dušan Štemberger, v.r.