

GRAD POREČ - PARENZO



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
STAMBENOG NASELJA
POREČ - JUG**

PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

2017.

ŽUPANIJA: ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD: GRAD POREČ

GRADONAČELNIK: LORIS PERŠURIĆ mag.ing.aedif.

NAZIV PROSTORNOG PLANA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
stambenog naselja POREČ- JUG**

FAZA IZRADE: **PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA**

PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA
PLAN: AD – Arhitektura i dizajn d.o.o. Pula

DIREKTOR: Davor Matticchio, dipl.ing.arh.

BROJ PROJEKTA: 55704/16
GODINA IZRADE: 2017

KOORDINATORI PLANA: GRAD POREČ: dr. sc. Damir Hrvatin, dipl.ing.arh.
AD d.o.o. PULA: Davor Matticchio, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI VODITELJ : Davor Matticchio, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: Davor Matticchio, dipl.ing.arh.
Dragana Rogošić mag.ing.arch.
mr.sc. Sergio Širol, dipl.ing.građ.
mr.sc. Milan Damianić, dipl.ing.el.

ODLUKA O IZRADI: "Službeni glasnik Grada Poreča", br. 13/15

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA GRADA
POREČA O DONOŠENJU PLANA: "Službene novine Grada Poreča"
Klasa:
Ur.broj:

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA: DEAN PAULETIĆ

JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA: 10.09.2017.

JAVNI UVID ODRŽAN: Od 18.09.-19.10.2017.

ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE
JAVNE RASPRAVE: dr. sc. DAMIR HRVATIN, dipl.ing.arh.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

UVOD

(1) Urbanistički plan uređenja stambenog naselja Poreč-JUG (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Poreča /"Sl. glasnik Grada Poreča", br. 14/02. 8/06. 7/10. i 8/10. -pročišćeni tekst/ i Generalni urbanistički plan grada Poreča /"Sl. glasnik Grada Poreča", br. 11/01. 9/07. 7/10. i 9/10. -pročišćeni tekst/) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja stambenog naselja Poreč-JUG ("Sl. glasnik Grada Poreča", br. 13/15.) utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, kulturno-povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području stambenog naselja Poreč-JUG.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:
osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
mjere provedbe Plana.

(3) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti za provedbu (rješenja o uvjetima građenja, lokacijske dozvole i drugi akti) određeni zakonom, a koji nisu posebno navedeni u ovom planu, određuju se na temelju odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

(4) (1) Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 36,56 ha.

(5) Plan se donosi za:

- dio naselja Poreč,
- dio Mjesnog odbora Anke Butorac,
- dio katastarske općine Poreč,
- dio građevinskog područja naselja Poreč.

NAMJENA

(1) Područje obuhvata Plana dijeli se na zone slijedećih namjena:

- stambena namjena - stanovanje (planska oznaka "S")
- poslovna namjena – pretežno uslužna („K“)
- mješovita namjena - (planska oznaka "M")
- sportsko-rekreacijska namjena - sport (planska oznaka „R1“),
- javne zelene površine – javni park (planska oznaka "Z1")
- javne zelene površine – uređenje parkirališta(planska oznaka "Zp")
- javne zelene površine – dječje igralište (planska oznaka "Z2")

- zaštitne zelene površine - (planska oznaka "Z")
- infrastrukturni sustavi - (planska oznaka "IS")
- javne prometne površine - kolne
- javne prometne površine - kolno pješačke
- javne prometne površine - pješačke

STAMBENA NAMJENA

(1) Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem tekstu: gradnja) građevina stambene te javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene (poslovne, ugostiteljske, uslužne, trgovačke i sl.), u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i gospodarskih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi prostorija gospodarske namjene samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. Prostorije gospodarske namjene ne mogu se graditi u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama.

(3) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene).

(4) U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje građevina javne i društvene namjene – upravne, socijalne, zdravstvene, kulturne, predškolske i sportsko rekreacijske namjene na vlastitim građevnim česticama. Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostore druge javne i društvene namjene, a izuzetno i gospodarske - poslovne namjene.

POSLOVNA NAMJENA

(1) Zona gospodarske – poslovne namjene namijenjena je gradnji građevina uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti.

(2) Građevine koje će se graditi ili rekonstruirati u zoni poslovne namjene ne mogu biti stambene, turističke – smještajne i javne i društvene namjene. niti imati prostorije navedenih namjena.

MJEŠOVITA NAMJENA

(1) Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji stambeno – poslovnih i poslovno - stambenih građevina, građevina gospodarske - poslovne namjene (poslovne, ugostiteljske bez smještaja, uslužne, trgovačke i sl.), te građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, kulturne, predškolske i sportsko rekreacijske namjene). U zonama mješovite namjene mogu se graditi i građevine čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena.

JAVNE ZELENE POVRŠINE

(1) Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova (planska oznaka Z1 i ZP) i zone dječjih igrališta (planska oznaka Z2) .

(2) U zonama javnih zelenih površina - (planska oznaka ZP) moguće je uređenje javnih parkirališta unutar parkovnih površina pod uvjetom da je minimalno 30% površine zone uređeno kao parkovni nasadi (drvoredi, stablašice i sl.), na temelju projektne dokumentacije koja se izrađuje sukladno ukupnim odredbama ovoga Plana i posebnim propisima.

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – SPORT

(1) U zonama sportsko rekreacijske namjene - sport mogu se graditi isključivo građevine namjenjene sportskim i rekreacijskim i zabavnim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta.

(2) U zonama sporta mogu se graditi servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

(1) Zone javnih prometnih površina namjenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

(2) Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su sve planirane prometnice.

(3) Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

PJEŠAČKO SERVISNE POVRŠINE

(1) Pješačko servisne površine namjenjene su prometu pješaka, te interventnom I servisnom prometu, a iznimno i pristupu na građevnu česticu.

PARKIRALIŠNE POVRŠINE

(1) Parkirališne površine namjenjene su parkiranju vozila, te interventnom I servisnom prometu, a iznimno i pristupu na građevnu česticu.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

(1) Zone infrastrukturnih sustava namjenjene su gradnji isključivo građevina i vodova infrastrukture – telekomunikacijske, elektroenergetske, plinoopskrbne i vodoopskrbne mreže te sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske namjene koje se grade unutar zona poslovne i mješovite namjene.

(2) Pod građevinama gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatraju se građevine uslužne, trgovačke, poslovne, ugostiteljske i slične namjene do najviše 5 funkcionalnih jedinica.

(3) Iznimno, od odredbi ove točke, u zoni M/5 mogu se graditi i ugostiteljski objekti za smještaj (hoteli, aparthoteli, pansioni, turistički apartmani, guest house i slične građevine) sa više od 5 funkcionalnih jedinica ukupnog kapaciteta do 50 postelja.

(4) Prema načinu gradnje građevine gospodarske namjene mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće građevine.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevine javne i društvene namjene koje se mogu graditi u zonama stambene namjene

prikazanim u grafičkom dijelu Plana – list 1 – Korištenje i namjena površina.

(2) Građevine javne i društvene namjene koje se mogu graditi na području obuhvata Plana mogu biti upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i sportsko-rekreacijske namjene.

UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

- (1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina namijenjenih sportu i rekreaciji iz ovog poglavlja se odnose na uvjete gradnje građevina koje će se graditi unutar površina sportsko rekreacijske namjene. Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) gradit će se samo rekreacijske građevine niskogradnje pod kojima se podrazumjevaju otvoreni i nenatkriveni sportsko-rekreacijski tereni, otvoreni (ukopani u tlo) bazeni te dječja igrališta koji se svi uređuju opremanjem potrebnim rekvizitima i postavljanjem specijalne opreme

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

(1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene namjene koje će se graditi u zonama stambene namjene S.

(2) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine, te višestambene građevine.

(3) Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM /JO/, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom.

(4) Pod OBITELJSKOM KUĆOM /OB/, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice.

(5) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM /VO/, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2, a najviše 5 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica.

(6) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM /VO2/, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najviše 2 funkcionalne jedinice od kojih je jedna poslovna.

(7) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM /VŠ/, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 6 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica.

(8) U zonama stambene namjene namjenjenim gradnji višeobiteljskih građevina postoji mogućnost gradnje i jednoobiteljskih građevina i obiteljskih kuća.

(9) U podzonama određenog načina gradnje postoji mogućnost zadržavanja u prostoru postojećih građevina već izgrađenih drugim načinom gradnje.

(10) Zone stambene namjene razgraničavaju se, s obzirom na uvjete građenja i uređenja, na sljedeće :

- zone planirane gradnje /nova gradnja/,
- postojeće izgrađene zone s prilagođenim uvjetima
 - ugrađene građevine,
 - slobodnostojeće i poluugrađene građevine,
 - višestambene građevine,
- postojeće izgrađene zone – poluzbijeni dijelovi naselja.

ZONE PLANIRANE GRADNJE

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno načinu iz točke 0.1.1 ovih odredbi.

(2) Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine – VO2:

- slobodnostojeće građevine: - min 700m²

(3) Širina građevne čestice u njezinim presjecima na regulacijskom i građevnom pravcu mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine: - min 14 m

GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 7 m, a najviše 15m.

(2) Građevni pravac može biti na udaljenosti i većoj od 15 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, okruženja postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4m.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:

- **jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće /JO i OB/:**

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 60m²

- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

- *slobodnostojeće građevine*

- za građevne čestice površine od 700-800m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 240m ² i 25% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine od 1200-1500m ²	- zbir 340m ² i 15% površine građevne čestice iznad 1200m ²
- za građevne čestice površine iznad1500m ²	- 385m ²

- **višeobiteljske građevine /VO2/:**

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:

- *slobodnostojeće građevine*

- za građevne čestice površine od 700-1000m ²	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-1500m ²	- zbir 300m ² i 20% površine građevne čestice iznad 1000m ²
- za građevne čestice površine iznad 1500m ²	- 400m ²

(2) Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) jednak je odnosu građevinske bruto površine svih izgradnji na građevnoj čestici koje ne predstavljaju uređenje okućnice i površine građevne čestice te ne može biti veći od umnoška koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i broja etaža građevine, ali ne više od 0,8.

VISINA GRAĐEVINA

(1) Najviša dozvoljena visina građevina stambene namjene određuje se:

- **jednoobiteljske građevine /JO/, obiteljske kuće /OB/ i višeobiteljske građevine /VO2/:**

- 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže

(2) Građevine stambene namjene mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

(3) Pomoćne građevine za smještaj najviše 2 osobna vozila - garaže, kao i druge pomoćne građevine, koje se kao samostojće građevine grade na građevnoj čestici osnovne namjene, mogu imati najvišu visinu od 4m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

(1) Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m, pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1 metar. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

POMOĆNE GRAĐEVINE

(1) Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

(2) Pomoćne građevine iz stavka 1. ove točke mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice, pri čemu zbir bruto razvijenih površina pomoćnih građevina osim bazena ne smije premašiti 50m².

(3) Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može

održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine određuje se unutar građevne čestice, u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

(2) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,

(3) Na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m² ako se grade unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine kao zasebna građevina.

(4) Na građevnim čestici stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja.

(2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Stambena građevina mora imati kose krovne plohe s pokrovom kanalicama ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 18-24°, odnosno krovovi mogu biti kombinirani - kosi i ravni u manjem dijelu, uređeni kao neprohodni ili prohodni (terasa) sa odgovarajućim pristupom i zaštitom u skladu sa posebnim propisima. Iznimno, dopuštena je i izgradnja građevine sa ravnim krovom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti idejnog projekta tijekom ishoda akata kojima se dozvoljava gradnja u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

(2) Krovovi građevina iz stavka 1. ove točke, ukoliko se izvode kao kosi, u pravilu moraju imati pokrov kanalicama, mediteran-crijepom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 18-24°.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA U POSTOJEĆIM IZGRAĐENIM ZONAMA S PRILAGOĐENIM UVJETIMA

PODZONE UGRAĐENIH GRAĐEVINA

(1) Za građevine stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće, višeobiteljske građevine) koje će se rekonstruirati i interpolirati - graditi u "Izgrađenom dijelu naselja – podzone ugrađenih građevina s prilagođenim uvjetima" čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana list br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju se na sljedeći način:

- **veličina građevne čestice:** - najmanje postojeća katastarska čestica, a najviše do granice zone u kojoj se nalazi,

- **građevni pravac :** - postojeći, odnosno

- *kod dogradnje* - određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, ali ne manje od 5m od regulacijskog pravca,

- *kod nadogradnje* – najmanje 7 m od regulacijskog pravca,

- **gradivi dio građevne čestice:**

- gradivi dio građevne čestice za gradnju ugrađene građevine određuje se tako da je građevina s jedne strane određena građevnim pravcem a na suprotnoj strani mora biti udaljena najmanje 5m od susjedne građevne čestice, odnosno najmanje 5m ako je susjedna građevna čestica javna prometna ili zelena površina,

- gradivi dio građevne čestice za gradnju ugrađene građevine prema susjednoj građevnoj čestici u nizu na kojoj postoji građevina mora biti udaljen minimalno 3m ukoliko se na toj strani planiraju otvori,

- gradivi dio građevne čestice za gradnju prve/posljednje ugrađene građevine prema susjednoj čestici javne namjene mora biti udaljen minimalno 5m,

- **izgrađenost građevne čestice:**

- za građevne čestice površine do 500m ²	- 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine veće od 500m ²	- 200m ²

- **iskoristivost građevne čestice** - koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi max. 0,9

- **visina građevine i maksimalni broj etaža**

- u pojasu širine 7,0 m od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m i jedna (1) nadzemna etaža,

- u ostalom dijelu građevne čestice iznosi max. 9,0 m i dvije (2) nadzemne etaže

- iznimno, visina postojeće građevine, izgrađene u pojasu manjem od 5m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini, odnosno u pojasu manjem od 5 m od granice susjedne građevne čestice, ostaje u okviru postojeće visine i broja etaža.

- **pomoćne građevine**, osim garaža ili nadstrešnice, unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji osnovne namjene mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine, odnosno nastrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne smije premašiti 50m².

- **uvjeti za smještaj vozila** - u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu pod slijedećim uvjetima:

- pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,

- na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m²

- garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

- na građevnim čestici stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

(2) Ostali uvjeti gradnje utvrđuju se u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

PODZONE SLOBODNOSTOJEĆIH I POLUUGRAĐENIH GRAĐEVINA

(1) Za građevine stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće, višeobiteljske građevine) koje će se rekonstruirati i interpolirati - graditi u "Izgrađenom dijelu naselja – podzone slobodnostojećih i poluugrađenih građevina s prilagođenim uvjetima" čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana – 3. Oblici korištenja uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju se na sljedeći način:

- **veličina građevne čestice:** - najmanje postojeća katastarska čestica, odnosno najmanje 500 m² za slobodnostojeće i 350 m² za poluugrađene, a najviše do granice zone u kojoj se nalazi,

- **građevni pravac** : - postojeći, odnosno

- *kod dogradnje* - određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, ali ne manje od 5m od regulacijskog pravca,
- *kod nadogradnje* – najmanje 5m od regulacijskog pravca,

- **gradivi dio građevne čestice:** - gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće i poluugrađene građevine određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti min 3m udaljen od granica susjednih građevnih čestica.

- **izgrađenost građevne čestice:**

- slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine do 700m ²	- 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine	- 280m ²

veće od 700m ²	
- poluugrađene građevine	
- za građevne čestice površine do 500m ²	- 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine veće od 500m ²	- 200m ²

iskoristivost građevne čestice

- koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi max. 1,0
 - **visina građevine:**
 - za jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće
Iznosi 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže
 - višeobiteljske građevine
Iznosi 10m uz najviše 3 nadzemne etaže
 - iznimno, visina postojeće građevine, izgrađene u pojasu manjem od 5m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini, odnosno u pojasu manjem od 3 m od granice susjedne građevne čestice, ostaje u okviru postojeće visine i broja etaža,
 - **pomoćne građevine**, osim garaža ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:
 - unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
 - na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji osnovne namjene mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine, odnosno nastrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne smije premašiti 50m²,
 - **uvjeti za smještaj vozila** - u građevini osnovne namjene, u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu pod slijedećim uvjetima:
 - pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (jednoobiteljskih građevina, obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina) mogu se graditi:
 - unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
 - na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m²
 - garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.
 - na građevnim čestici stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.
- (3) Ostali uvjeti gradnje utvrđuju se u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

PODZONE VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA

(1) Za građevine stambene namjene (višestambene građevine) koje će se rekonstruirati i interpolirati - graditi u "Izgrađenom dijelu naselja – podzone višestambenih građevina s prilagođenim uvjetima" čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana – 3. Oblici korištenja uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju se na sljedeći način:

- veličina građevne čestice:

- najmanje postojeća katastarska čestica, a najviše do granice zone u kojoj se nalazi,

- izgrađenost građevne čestice:

- najmanje postojeća izgrađenost građevne čestice.

Iznimno, kod postojećih višestambenih građevina, uz proveden postupak arhitektonske uspješnosti, mogu se u okviru građevne čestice:

- dograditi balkoni (koji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice) do najviše 1,5 m izvan pročelja građevine,

- povećati tlocrtnu projekciju za 15 %,

- dograditi vanjski liftovi i ostale komunikacijske vertikale,

- visina građevine:

- na postojećim višestambenim građevinama dozvoljava se izgradnja kosog krova odnosno dogradnja potkrovlja pod uvjetom da najviša visina ne prelazi 13,0 m uz najviše 4 nadzemne etaže.

- uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

- izgradnja ograda i pomoćnih građevina se ne planira,

(2) Ostali uvjeti gradnje utvrđuju se u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA U POSTOJEĆIM IZGRAĐENIM ZONAMA – POLUZHBIJENI DIJELOVI NASELJA

(1) Za građevine stambene namjene (jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine) koje će se rekonstruirati i interpolirati - graditi u "Izgrađenom dijelu naselja – poluzhbjijeni dijelovi naselja s prilagođenim uvjetima" čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana – 3. Oblici korištenja uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju se na sljedeći način:

- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina,

- građevinski pravac određuje se tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina stambene namjene propisanih ovim Planom,

- građevina se može graditi i na regulacionoj liniji,

- udaljenost novoplanirane građevine od granice građevne čestice mora biti min 3 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, a ukoliko ih nema novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ukoliko posebnim uvjetima nije drukčije određeno,

- izgrađenost može iznositi max 65 % ,
 - maksimalna visina određuje se na sljedeći način
 - za jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće
Iznosi 9 m uz najviše 2 nadzemne etaže
 - višeobiteljske građevine
Iznosi 10m uz najviše 3 nadzemne etaže
 - smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama.
- (2) Ostali uvjeti gradnje utvrđuju se u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.