



# SLUŽBENI GLASNIK OPĆINA ZADVARJE

GODINA 2020

Zadvarje, 10.11.2020

Broj 8

## AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 36/19 i 98/19), članka 30. Statuta Općine Zadvarje („Službeni glasnik Općine Zadvarje“, broj 03/09, 02/13.), Općinsko vijeće Općine Zadvarje, na 19. sjednici održanoj dana 09.11.2020. godine, donosi

### **ODLUKU o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja NASELJA ZADVARJE (sa gospodarskom zonom)**

#### **Članak 1.**

- (1) Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom) („Službeni glasnik Općine Zadvarje“ broj 03/08 i 6/16), u daljnjem tekstu: Urbanistički plan.

#### **Članak 2.**

- (1) Urbanistički plan sadržan je u elaboratu „Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom)“ izrađenog od URBOS-a doo Split, elaborat broj: 769- 1/19, a sastoji se od:

#### **B. TEKSTUALNI DIO**

Obrazloženje  
Odredbe za provođenje

#### **II GRAFIČKOG DIO**

- |   |             |
|---|-------------|
| <b>1. A. Korištenje i namjena površina</b>                      | mj. 1 :1000 |
| <b>2. A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža</b> |             |
| 2.1.A. Prometna mreža   | mj. 1 :2000 |
| 2.2.A. Vodoopskrba  | mj. 1 :2000 |
| 2.3.A. Odvodnja otpadnih voda                                   | mj. 1 :2000 |
| 2.4.A. Elektroenergetika  | mj. 1 :2000 |
| 2.5.A. Pošta i telekomunikacije                                 | mj. 1 :2000 |
| <b>3. A. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>     |             |

3.1.A.Uvjetizaštite	mj. 1 :2000
3.2.A.Oblici korištenja i područja primjene planskih mjera zaštite	mj. 1 :2000
<b>4. A. Način i uvjeti gradnje</b>	mj. 1 :1000

- (2) Grafički prikazi: 1. Korištenje i namjena površina, 2.1. Prometna mreža, 2.2. Vodoopskrba, 2.3.Odvodnja otpadnih voda, 2.4. Elektroenergetika, 2.5.Pošta i telekomunikacije, 3.1. Uvjeti zaštite, 3.2.Oblici korištenja i područja primjene planskih mjera zaštite i 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 iz članka 2. stavka 2. točke „B. Grafički dio“ Odluke o donošenju Urbanističkog plana naselja Zadvarje sa gospodarskom zonom („Službeni glasnik općine Zadvarje“, br: 03/08) i grafički prikazi 1.A. Korištenje i namjena površina, 2.1.A. Prometna mreža, 2.2.A. Vodoopskrba, 2.3.A. Odvodnja otpadnih voda, 2.4.A. Elektroenergetika, 2.5.A. Pošta i telekomunikacije, 3.1.A. Uvjeti zaštite, 3.2.A. Oblici korištenja i područja primjene planskih mjera zaštite i 4.A. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1 : 1000 iz članka 2. stavka 2. točke „B. Grafički dio“ Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana naselja Zadvarje sa gospodarskom zonom („Službeni glasnik općine Zadvarje“, br: 06/16) prestaju važiti.
- (3) Stupanjem na snagu ove Odluke umjesto grafičkih prikaza iz gornjeg stavka primjenjivati će se grafički prikazi: 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, 2.1. Prometna mreža, 2.2. Vodoopskrba, 2.3.Odvodnja otpadnih voda, 2.4. Elektroenergetika, 2.5.Pošta i telekomunikacije, 3.1. Uvjeti zaštite, 3.2.Oblici korištenja i područja primjene planskih mjera zaštite u mjerilu 1:2000 i 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 iz članka 2. stavka 1. točke „B. Grafički dio“ iz ove Odluke.

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 3.

- (1) U članku 3. stavku 1. u točki 4. iza alineje „nogometno igralište, R“ dodaje se oznaka „1“.
- (2) U točki 8. dodaju se dvije alineje koje glase:
- robno stočna tržnica K1,
  - trgovina i usluge K1-2

### Članak 4.

- (1) Članku 4. se mijenja i glasi:

#### **2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti**

U obuhvatu plana nema zona izdvojenih za isključivo gospodarsku namjenu. U zonama mješovite namjene, pretežito stambene **M1**, omogućava se gradnja poslovnih sadržaja(uz uvjet da ne uzrokuju zagađenja veća od dopuštenih) korištenjem zasebne građevine, dijela građevine, zasebne čestice ili dijela čestice.

Poslovne djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-

poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.

### **Parcelacija**

Površina građevne čestice stambeno poslovne i poslovne građevine utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, prema potrebama te građevine i obuhvaća zemljište pod građevinom i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu, kao i zemljište potrebno za rješavanje prometa u mirovanju (parkiralište). U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja i na površinama za razvoj naselja ne može biti manja od 1000 m<sup>2</sup>.

Građevna čestica za gradnju manjih poslovnih građevina (uslužnog, proizvodnog zanatstva) određuje se u odnosu na veličinu i kapacitet građevine uz minimalnu izgrađenost čestice 20% i maksimalnu 50% od površine čestice.

### **Izgrađenost građevnih čestica**

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za izgradnju stambeno-poslovnih i poslovnih građevina iznosi 0.30 (30%).

Maksimalna izgrađenost podzemnog dijela čestice (podruma) je 0.70 (70%) uz uvjet da podzemni dijelovi građevine ne prelaze najnižu kotu uređenog terena uz građevinu. Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena ovim planom za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice. Površina terena nad podrumom izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeni teren.

### **Visina građevina**

Maksimalna visina stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina je Po(S)+P+2K, odnosno 10.50 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca. U visinu građevine se ne računava ulazna rampa i vanjske stubbe za ulaz u podrum u širini ukupno do 6m. U visinu građevine se ne računava izlaz vertikalne komunikacije na prohodni ravni krov u visini do 3m i površine do 30m<sup>2</sup>.

### **Pristup građevnoj čestici**

Građevna čestica za izgradnju poslovne i stambeno poslovne građevine mora imati direktan pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.00 m ako je prometna površina za dvosmjerni promet, a 3,00 m ako je prometna površina za jednosmjerni promet.

## **Položaj građevina na građevnoj čestici**

Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca je 5.00 m. Minimalna udaljenost građevine od ruba čestice iznosi 3 m.

## **Parkiranje**

Smještaj vozila za zaposlene i posjetitelje osigurava se na građevnoj čestici u skladu s normativima utvrđenim u točki 5.1. ovih odredbi.

## **Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice**

Arhitektonsko oblikovanje treba prilagoditi funkciji koja traži funkcionalnost i jednostavnost.

Netransparentni dio ograde prema javnoprometnoj površini može biti maksimalno 1.20 m od više kote terena uz ogradu.

## **Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene, pretežno trgovačke**

Poslovna zona, pretežito trgovačka (K 1), u središnjem dijelu naselja, površine 0,68ha planirana je za uređenje robno stočne tržnice. U zoni je moguća gradnja potrebnih sadržaja: uprava, sanitarni čvor sa mogućnošću fitnesa, te izgradnja infrastrukturnih građevina. U sjevero - zapadnom dijelu zone dopušta se izgradnja boćališta i igralište za djecu. Potrebno je organizirati i odgovarajući parkirališni prostor za osobna i teretna vozila.

Izgradnja i uređenje zone provodi se prema slijedećim uvjetima:

- maksimalno 10% skupne površine je namijenjeno za izgradnju pratećih sadržaja, a maksimalno 30 % površine mogu biti natkrivene građevine,
- maksimalna površina građevne čestice za gradnju građevina pratećeg sadržaja iz točke 1. ovog stavka iznosi 800 m<sup>2</sup>;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti **k<sub>ig</sub>** 0,6, a maksimalni koeficijent iskorištenosti **k<sub>is</sub>** 0,6;
- maksimalna visina je podrumi prizemlje, odnosno najviše 6m;
- minimalna udaljenost građevine od ruba čestice javno prometne površine mora biti 4 m
- najmanje 20% površine građevne čestice je potrebno urediti kao parkovno zelenilo
- prostor mora biti ograđen .Dio ograde prema javno prometnoj površini može biti maksimalno 1.8 m od više kote terena uz ogradu.

Poslovna zona, pretežito uslužno - trgovačka (K 1-2), u središnjem dijelu naselja, površine 0,032 ha planirana je za trgovačke i uslužne sadržaje.

Izgradnja i uređenje zone provodi se prema slijedećim uvjetima:

- površina građevne čestice iznosi cca 320m<sup>2</sup> ;
- maksimalni koeficijenti izgrađenosti **k<sub>ig</sub>** 0,45, a maksimalni koeficijent iskorištenosti **k<sub>is</sub>** 0,45;
- maksimalna visina je podrum i prizemlje, odnosno najviše 4m;
- minimalna udaljenost građevine od ruba čestice prema javno prometnoj površini iznosi 4 , prema benzinskoj postaji 4 m, prema športsko rekreacijskoj namjeni 1 m i prema postojećoj građevni sa zapada 2,5 m;

## Članak 5.

(1) Članak 5. mijenja se glasi:

### 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti i ostalih građevina javnog interesa

Građevine za javnu i društvenu namjenu su:

- upravne D1
- socijalne (umirovljenički domovi) D2
- zdravstvene D3
- predškolske D4
- školske D5
- za kulturu D7
- vjerske D8

Površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene označene su kao **D**.

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama. Unutar površine javne i društvene namjene za koju je određena vrsta sadržaja omogućava se i zamjena drugim, sličnim javnim ili društvenim sadržajem ili građevinom.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine. U ovoj zoni omogućava se izgradnja manjih komunalnih objekata i uređaja.

Ova namjena (D) obuhvaća zone ili pojedinačne lokacije namijenjene javnim sadržajima za koje je u toku izrade plana bilo moguće definirati lokaciju. Potrebni javni sadržaji za koje nije definirana lokacija, mogu se graditi u ostalim zonama u kojima je to dopušteno.

Sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).

U zoni označenoj kao D1 i D2 uz postojeću zgradu doma za starije osobe (D2) planira se smještaj građevine upravne namjene – općinske upravne službe, dječjeg vrtića s mogućnošću dječjeg igrališta u sklopu dvorišta dječjeg vrtića.

Zona D na mjestu sadašnjeg vatrogasnog doma, uz vatrogasni dom planirana je kao polivalentna građevina zdravstvene (liječnička ordinacija, ljekarna), kulturne (biblioteka, galerija, glazbena škola i sl.), i upravne namjene uz javne uslužne djelatnosti (poštanski ured, banka i sl.). Vanjski prostor formirati kao središnji mjesni trg.

Omogućava se rekonstrukcija postojećeg vatrogasnog doma na način da se omogućava nadogradnja.

### Parcelacija i intenzitet izgradnje

Površina građevne čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se temeljem odgovarajućeg akta za gradnju u skladu sa ovim planom. Oblik i dimenzije građevne čestice kao i visina građevine moraju biti u skladu s prevladavajućim obilježjima izgradnje iste tipologije i lokalnim uvjetima. Maksimalna katnost građevina društvene namjene je Po(S)+P+2K+Pk. Ako se ne gradi potkrovlje nego nadgrađe sa ravnim krovom bruto površine 40% površine karakteristične etaže (prizemlje, prvi kat ili drugi kat) isto se ne uračunava u visinu ni u ukupnu bruto površinu za izračun Kis-a.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti čestice (kig) je 0.40 (40%) za slobodnostojeće, 0,50 (50%) za poluugrađene (dvojne) i 0.60 (60%) za ugrađene građevine (niz). Maksimalni koeficijent

iskorištenosti (kis) je 3.00.

Minimalna udaljenost nove građevine od regulacijskog pravca i od ruba čestice jednaka je polovici visine iste do vijenca, osim u pretežito izgrađenim područjima gdje može biti i manje. Ako je susjedna građevina koja je usmjerena na isti regulacijski pravac izgrađena bliže regulacijskom pravcu, udaljenost nove građevine se određuje kao prosjek između te smanjene udaljenosti i minimalne 5,00m. Ako su sa obje strane nove građevine susjedne građevine bliže regulacijskom pravcu od 5,00m, nova građevina mora biti udaljena prosječno od dviju postojećih. Na isti način se određuje i udaljenost od ruba čestice.

Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.00 ako je prometna površina za dvosmjerni promet, a 3,00 m ako je prometna površina za jednosmjerni promet. Parkiranje se rješava u skladu s normativima utvrđenim u točki 5.1. ovih odredbi.

Građevine javnih i društvenih djelatnosti koje se grade kao interpolacije mogu imati i manju građevnu česticu od minimalno definirane, odnosno koeficijent izgrađenosti (kig) im može biti maksimalno 0.80 , a koeficijent iskorištenosti (kis) maksimalno 3.00.

## Oblikovanje

U detaljnijem rješavanju zona društvenih djelatnosti treba posebno voditi računa o slijedećim elementima oblikovanja prostora:

- mjerilo i skladan međusobni odnos volumena građevina,
- odnos prema uličnoj mreži, pristup s odgovarajuće javno prometne površine,
- orijentacije građevine u skladu s potrebama pojedinih funkcija,
- oblikovanje građevine (materijali, krov,...),
- primjereno hortikulturno rješenje, posebno drvoredi i zelene površine.

## Članak 6.

(1) Članak 6. mijenja se i glasi:

### 3.1. Uvjeti smještaja građevina za šport i rekreaciju

Za smještaj građevina namijenjenih športu i rekreaciji u planu su izdvojene dvije zone; športski centar oznake **R6**, rekreacijska zona **R2**, te nogometno igralište **R1**.

Na površini određenoj za športski centar **R6** (cca 6100 m<sup>2</sup>) planira se izgradnja sportske dvorane, s mogućnošću zatvorenog bazena sa pratećim sadržajima. Sportska dvorana, uz osnovnu namjenu može uključiti sadržaje gledališta, garderobe, sanitarije, trim kabinet, saunu, teretanu, kuglanu.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0.50 (50%). Maksimalni koeficijent iskorištenosti je 0.07 (70%)

Maksimalna katnost je 2 nadzemne etaže, a maksimalna visina 12m. Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 4 m.

Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena upojna površina.

Parkiranje se rješava na površini koja se nalazi izvan obuhvata UPU-a, u zaštitnom koridoru dalekovoda, u neposrednom kontaktu sa česticom dvorane. Osim dvorane u ovoj zoni mogu se smjestiti i vanjski sportski tereni.

Na izdvojenim površinama namjene **R2** (cca 11.200 m<sup>2</sup>) planira se uređenje otvorenih sportskih terena za sportove (npr. košarka, nogomet, tenis i dr.) i trim staza, igrališta za mini golf, bočališta i sl. Dopušta se i izgradnja pratećih sanitarnih prostorija. Obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena i vrijednog zelenila, tj. uređenje i zadržavanje istaknutih terenskih točaka.

Otvorena igrališta rekreacijske namjene, s gledalištem, pratećih sadržaja i parkiranja, mogu se uređivati i u sklopu ostalih površina naselja. Igralište može obuhvatiti 100% površine izdvojene građevne čestice. Na površini namjene **R1** površinecca 1190 m<sup>2</sup> planira se izgradnja.

## **Članak 7.**

(1) Članak 7. mijenja se i glasi:

### **4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina**

Stambene građevine grade se u zonama stambene **S** i mješovite namjene, pretežito stambene **M1**.

#### **4.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina u zonama stambene namjene -S**

Zona stambene namjene – novo stambeno naselje (S) planirana je za izgradnju stambenih građevina najvišeg standarda, za stanovanje. Stambene građevine planiraju se isključivo kao samostojeće. Osim građevina primarne namjene – stanovanja, mogu se graditi prateći sadržaji: društvenih djelatnosti (škola, dječje jaslice, vrtić i sl.), rekreacijski sadržaji, dječja igrališta i sl..

Prostorno planski parametri gradnje unutar novog stambenog naselja dati su u donjoj tablici.

Broj građevne čestice	Orijentacijska površina u m <sup>2</sup>	kig=0,25	kis=0,7	visina	
		maksimalna tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	maksimalna bruto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	E (broj etaža)	V (u m)
1	1272	300	840	P+1+PK	8,5
2	1267	300	840	P+1+PK	8,5
3	1332	300	840	P+1+PK	8,5
4	1387	300	840	P+1+PK	8,5
5	1422	300	840	P+1+PK	8,5
6	1469	300	840	P+1+PK	8,5
7	1575	300	840	P+1+PK	8,5
8	1494	300	840	P+1+PK	8,5
9	1337	300	840	P+1+PK	8,5
10	1311	300	840	P+1+PK	8,5
11	1306	300	840	P+1+PK	8,5
12	1014	254	710	P+1+PK	8,5
13	1288	300	840	P+1+PK	8,5
14	1253	300	840	P+1+PK	8,5
15	1349	300	840	P+1+PK	8,5
16	1270	300	840	P+1+PK	8,5
17	1000	250	700	P+1+PK	8,5
18	1438	300	840	P+1+PK	8,5
19	1282	300	840	P+1+PK	8,5
20	1403	300	840	P+1+PK	8,5
21	1004	251	703	P+1+PK	8,5
22	1205	300	840	P+1+PK	8,5
23	1351	300	840	P+1+PK	8,5
24	1250	300	840	P+1+PK	8,5
25	1223	300	840	P+1+PK	8,5
26	1238	300	840	P+1+PK	8,5
27	1214	300	840	P+1+PK	8,5
28	1556	300	840	P+1+PK	8,5
29	1493	300	840	P+1+PK	8,5
30	1063	266	744	P+1+PK	8,5
31	1179	295	825	P+1+PK	8,5
32	1044	261	731	P+1+PK	8,5
33	1218	300	840	P+1+PK	8,5



Broj građevne čestice	Orijentacijska površina u m <sup>2</sup>	kig=0,25	kis=0,7	visina	
		maksimalna tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	maksimalna bruto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	E (broj etaža)	V ( u m)
34	1005	251	704	P+1+PK	8,5
35	1068	267	748	P+1+PK	8,5
36	1672	300	840	P+1+PK	8,5
37	1455	300	840	P+1+PK	8,5
38	1078	270	755	P+1+PK	8,5
39	1042	261	729	P+1+PK	8,5
40	1050	263	735	P+1+PK	8,5
41	532	133	372	P+1+PK	8,5
42	600	150	420	P+1+PK	8,5
43	629	157	440	P+1+PK	8,5
44	541	135	379	P+1+PK	8,5
45	592	148	414	P+1+PK	8,5
46	507	127	355	P+1+PK	8,5
47	642	161	449	P+1+PK	8,5
48	480	120	336	P+1+PK	8,5
49	996	249	697	P+1+PK	8,5
50	892	223	624	P+1+PK	8,5
51	534	134	374	P+1+PK	8,5
52	743	186	520	P+1+PK	8,5
53	413	103	289	P+1+PK	8,5
54	463	116	324	P+1+PK	8,5
55	621	155	435	P+1+PK	8,5
56	575	144	403	P+1+PK	8,5
57	483	121	338	P+1+PK	8,5
58	450	113	315	P+1+PK	8,5
59	437	109	306	P+1+PK	8,5
60	492	123	344	P+1+PK	8,5
61	427	107	299	P+1+PK	8,5
62	502	126	351	P+1+PK	8,5
63	418	105	293	P+1+PK	8,5
64	508	127	356	P+1+PK	8,5
65	404	101	283	P+1+PK	8,5
66	448	112	314	P+1+PK	8,5

Broj građevne čestice	Orijentacijska površina u m <sup>2</sup>	kig=0,25	kis=0,7	visina	
		maksimalna tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	maksimalna bruto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	E (broj etaža)	V (u m)
67	865	216	606	P+1+PK	8,5
68	839	210	587	P+1+PK	8,5
69	544	136	381	P+1+PK	8,5
70	909	227	636	P+1+PK	8,5
71	641	160	449	P+1+PK	8,5
72	690	173	483	P+1+PK	8,5
73	688	172	482	P+1+PK	8,5
74	963	241	674	P+1+PK	8,5
75	862	216	603	P+1+PK	8,5
76	779	195	545	P+1+PK	8,5
77	796	199	557	P+1+PK	8,5
78	666	167	466	P+1+PK	8,5
79	763	191	534	P+1+PK	8,5
80	817	204	572	P+1+PK	8,5
81	844	211	591	P+1+PK	8,5
82	833	208	583	P+1+PK	8,5
83	765	191	536	P+1+PK	8,5
84	877	219	614	P+1+PK	8,5
85	572	143	400	P+1+PK	8,5
86	676	169	473	P+1+PK	8,5
87	703	176	492	P+1+PK	8,5
88	889	222	622	P+1+PK	8,5
89	454	114	318	P+1+PK	8,5
90	684	171	479	P+1+PK	8,5
91	822	206	575	P+1+PK	8,5
92	1140	285	798	P+1+PK	8,5
93	1462	410	1150	P+1+PK	8,5
94	640	160	448	P+1+PK	8,5
95	639	160	447	P+1+PK	8,5

Izuzetno za izgradnju jaslica, dječjeg vrtića i osnovne škole moguće je spajanje građevnih čestica 9,10, 13 i 14 sa maksimalnom površinom građevne čestice od 2500 m<sup>2</sup>, maksimalnom tlocrtnom površinom od 600 m<sup>2</sup> i maksimalno bruto razvijenom površinom do 1680 m<sup>2</sup>.

Omogućava se dodatna izgrađenost od 10% koja se može koristiti samo za smještaj bazena.

Sve građevine mogu imati podrumsku etažu.

Maksimalna visina je 8.50 m od gornje ploče prizemlja do gornje kote vijenca građevine.

Na kosom terenu kota prizemlje može biti 1,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu.

Stambeno potkrovlje (PK) je dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca najviše etaže, s visinom nadozida od najviše 1,2 m.

## **Pomoćne građevine**

Pomoćne građevine, ako se grade kao izdvojene, mogu biti najviše visine prizemlja. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3.00 m od granice građevne čestice i ne mogu se postavljati između glavne građevine i javno prometne površine.

Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, spremišta, nadstrešnice i sl.

## **Pristup građevnoj čestici**

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javno prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.00 m.

## **Položaj građevina na građevnoj čestici**

Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5.00 m.

Minimalna udaljenost građevine od drugih granica susjednih čestica iznosi 3m.

## **Parkiranje**

Parkiranje se rješava u skladu s normativima utvrđenim u točki 5.1. ovih odredbi.

## **Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice**

Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovšta, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s tradicionalnim načinom izgradnje i prilagođeni podneblju.

Krov mora biti dvostrešni kosi..

Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, oba s istakom od najviše 30 cm od ravnine pročelnih zidova građevine. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom drugom slučaju vijenac je minimalan.

Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama. Sunčani kolektori mogu zauzeti najviše 2/3 ukupne površine krovnih ploha.

Najmanje 50% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeni teren. Između ulice i kuće obvezno je uređenje predvrta.

Kod ograđivanja građevne čestice koristiti zelenilo i prirodne materijale, te transparentne metalne ograde. Ogradu građevnih čestica potrebno je izvesti na regulacijskoj liniji. Maksimalna visina dijela ograde od čvrstog (netransparentnog) materijala je 1.00 m u odnosu na višu kotu terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnog pogleda sulice.

## **Članak 8.**

(1) Članak 9. se mijenja i glasi:

### **4.2.1. Uvjeti izgradnje – nedovršeni dio naselja**

Uvjeti izgradnje iz ovog članka ne primjenjuju se za novo stambeno naselje (S) iz članka 7. ovih odredbi.

## **Parcelacija**

Minimalne površine građevnih čestica za obiteljske kuće u nedovršenim (neizgrađenim) dijelovima građevinskih područja naselja iznose: 300 m<sup>2</sup>

Površina građevne čestice za višestambene građevine u neizgrađenim dijelovima naselja ne može biti manja od 1000 m<sup>2</sup>.

Novu građevnu česticu nije dopušteno formirati od dijela susjedne izgrađene građevne čestice na način da se veličina susjedne čestice smanji ispod minimalnih površina utvrđenih ovim Planom, te da izgrađenost postane veća od dopuštene.

Dopušta se formiranje građevne čestice čija je površina do 15% manja od minimalno propisane ovim odredbama ukoliko se ta površina koristi za formiranje puta.

## **Izgrađenost građevnih čestica**

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za obiteljske kuće u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja je: 0.40 (40%).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju višestambenih građevina je 0.30 (30%).

U izgrađenost građevne čestice ne računaju se potpuno ukopani podrumski dijelovi građevine. Izgrađenost potpuno ukopanih dijelova građevine je maksimalno 70% površine građevine čestice.

Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena ovim planom za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice. Površina terena nad podrumom izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).

## **Visina građevina**

Maksimalna visina građevine određuje se ovim Planom s dva pokazatelja od kojih oba moraju biti zadovoljena, a to su maksimalni broj etaža (katnost) i maksimalna visina.

Maksimalna katnost obiteljskih stambenih građevina je Po(S)+P+1K+Pk(N) (podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje ili nadgrađe do 60% bruto površine pune karakteristične etaže), odnosno maksimalna visina 10.50 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote stropne konstrukcije zadnjeg kata odnosno vrha nadozida potkrovlja. Za višestambene građevine maksimalna katnost je Po(S)+P+2K sa kosim, zaobljenim i/ili ravnim krovom, uz maksimalnu visinu 10.50 m. Podrum je najniža, potpuno ukopana etaža građevine. Rampa i/ili vanjsko otvoreno stubište za ulaz u podrum ukupne širine do 6,00m ne računaju se u visinu građevine. Stambeno potkrovlje je dio građevine ispod krovne konstrukcije, s visinom nadozida od najviše 1.20m. Ako je iznad zadnje pune etaže ravni krov on može biti neprohodni ili prohodni. Ako je prohodni, izlaz na njega visine do 3,00 m i površine do 30,00 m<sup>2</sup> ne računa se ni u visinu ni u bruto površinu za izračun Kis-a

Pomoćne i gospodarske, te poslovne građevine, koje se grade na istoj parceli sa obiteljskom stambenom građevinom i s istom čine funkcionalnu cjelinu, mogu biti najviše visine podrum i prizemlje.

## **Pomoćne građevine**

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu Po+P (podrum, prizemlje, ravni zeleni ili kosi krov), odnosno najviše 4.00 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću nadzemnu površinu od 50 m<sup>2</sup> ako se grade kao izdvojene tlocrtno površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na minimalnoj udaljenosti 3.00 m od granice građevne čestice i ne mogu se postavljati između glavne građevine i javno prometne površine.

Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Izuzetno, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj cesti je najmanje 5.00 m od ruba kolnika ceste.

Garaža se može graditi i bliže od 3.00 m od granice susjedne čestice, na način da se prisloni uz među, ukoliko se izgradnjom iste ne ugrožavaju uvjeti stanovanja na susjednoj čestici, uz uvjet da je granični zid izveden kao vatrootporni, da se na istom ne izvode otvori i da se odvod vode s krova riješi na vlastitoj čestici.

## **Pristup građevnoj čestici**

Svaka građevna čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na prometnu površinu najmanje širine 3.00 m, a za višestambene građevine najmanje 5.00 m ako se radi o dvosmjernoj prometnoj površini, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

U slučaju da se građevna čestica nalazi na spoju prometnica različitog ranga, prilaz na građevnu česticu s javno prometne površine u pravilu se ostvaruje s prometnice nižeg ranga.

## **Položaj građevina na građevnoj čestici**

Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca je 5.00 m.

Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica je 3.00m.

Građevina se može postaviti, uz suglasnost ovlaštenika susjednog zemljišta, i bliže od 3.00 m od zajedničke granice, uz uvjet da je minimalna udaljenost između građevina 6.00 m.

Ukoliko se radi o građevinama na istoj građevnoj čestici međusobna udaljenost može biti i manja uz obvezu zadovoljenja uvjeta iz posebnih propisa.

## **Parkiranje**

Parkiranje se rješava u skladu s normativima utvrđenim u točki 5.1. ovih odredbi.

## **Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice**

Krov može biti kosi i/ili ravni. Preporučuju se četverostrešni ili dvostrešni krovovi, sa sljemenom postavljenim po dužoj strani građevine te paralelnim sa slojnicama na kosom terenu kao i paralelnim s osi ulice. Nagib kosog krova je 20-45<sup>o</sup> uz mogućnost korištenja abaina i luminara. Za pokrov se preporuča kupa kanalica ili crijep sličnog izgleda.

Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama osim u zaštićenim dijelovima naselja. Sunčani kolektori mogu zauzeti najviše 2/3 ukupne površine krovnih ploha.

Kod ograđivanja građevne čestice koristiti zelenilo i prirodne materijale, te transparentne metalne ograde. Ogradu građevnih čestica potrebno je izvesti na regulacijskoj liniji.

Maksimalna visina dijela ograde od čvrstog (netransparentnog) materijala je 1m u odnosu na višu kotu terena.

Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeni teren.

Predvrtove formirane između ograde i građevine potrebno je kvalitetno hortikulturno urediti sadnjom visokog i niskog zelenila. Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom nagibu. Maksimalna visina potpornih zidova je 1,5 m.

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib terena i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

## Članak 9.

(1) Članak 11. mijenja se i glasi:

### **4.2.3. Uvjeti izgradnje u granicama povijesne graditeljske cjeline – gradsko seosko naselje**

Uvjeti izgradnje građevina u sklopovima vrijedne tradicijske arhitekture, unutar granica povijesne graditeljske cjeline naselja, prikazanih na kartografskom prikazu br. 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, provoditi će sukladno konzervatorskim smjernicama nadležnog konzervatorskog odjela.

Povijesna cjelina ima status zaštite: evidentirano kulturno dobro. Valorizacija: III. kategorija, lokalni značaj.

Režim zaštite: Unutar cjeline A zona zaštite obuhvaća stare djelomično sačuvane tradicijske sklopove (uz glavni trg i uglavnom južno i istočno od lokalne prometnice).

B zona zaštite uključuje povijesni prostor ostalih dijelova naselja u kojem je sačuvana tradicionalna parcelacija te tradicijska arhitektura, ali je djelomično izgrađena novijim građevinama

Unutar povijesne graditeljske cjeline a treba poštivati slijedeće smjernice: U najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije. Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre, a posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela povijesne poluurbane jezgre s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama unutar povijesne jezgre.

Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.

Neizgrađene dijelove povijesnih jezgri, koji nisu znatnije transformirani, ili su korišteni kao zelene površine, potrebno je uređivati kao javne zelene površine s mogućnošću minimalnih intervencija objektima javnog značaja. Izuzetno se može dozvoliti izgradnja dijela gore navedenih neizgrađenih prostora radi rekompozicije i prostornog usklađenja volumena i silueta sklopova izgrađenih neskladno ambijentu povijesne jezgre, ali tek temeljem detaljnih istraživanja i provedbe postupaka javnih urbanističko arhitektonskih natječaja.

Izgradnju poslovnih prostora opće namjene (trgovina, servisi, obrti ugostiteljstvo, usluge) potrebno je osigurati u prizemnim dijelovima postojećih i novih objekata.

Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar povijesne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

Režim prometa unutar povijesne jezgre potrebno je prilagoditi mjerilu povijesne jezgre te karakteru i obimu djelatnosti osiguravajući pritom posebne režime prometa u mirovanju za stanovnike.

## **Članak 10.**

(1) Članak 14. se mijenja i glasi:

### **5.1.1. Javna parkirališta i garaže**

U obuhvatu plana predviđena je izgradnja javnih parkirališnih površina. Na javnim parkiralištima, od ukupnog broja parkirališnih mjesta, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida.

Ne planira se izgradnja javnih garaža. Dozvoljena je izgradnja garažnih građevina kao privatnih investicija te korištenje istih po volji investitora koji ih može iznajmljivati i prodavati na način da svako pojedino parkirno mjesto ili više njih etažira kao zasebnu funkcionalnu jedinicu. Maksimalna visina istih može biti u skladu sa visinom drugih zgrada zone iste namjene. Izgrađenost i iskoristivost također mora biti u skladu sa drugim zgradama u zoni iste namjene.

## **Članak 11.**

(1) U članku 17. stavku 1. na kraj se dodaje nova rečenica koja glasi: „Isto je dozvoljeno i u pješačkim linijskim trasama ako su iste širine minimalno 3 m.“

(2) Na kraju iza predzadnjeg stavka dodaje se novi stavak koji glasi: „Radi racionalnije realizacije odvodnje, moguća je i izgradnja više manjih uređaja za pročišćavanje umjesto jednog za cijelo područje što se neće smatrati odstupanjem od koncepcije.“

## **Članak 12.**

(1) U članku 18. stavak 6. se mijenja i glasi: „Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama posebnih propisa.“

## **Članak 13.**

(1) U članku 19. na kraju stavka 1. iza riječi „park skulptura“, stavlja se „zarez“ i dodaje se riječ: „parking“.

## **Članak 14.**

(1) U članku 21. stavak 2. se briše.

## **Članak 15.**

(1) U članku 22. točka 1. se mijenja i glasi: „U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika s tvoriti kvalitetan zeleni sustav naselja u vidu mreže parkova i šetnica i linijskih površina za sport i rekreaciju te drvoreda“.

### **Članak 16.**

(1) U članku 24a. u stavku 2. točka 1. se mijenja i glasi: „ Posebne propise o uvjetima za vatrogasne pristupe. Ako su neki propisi neprimjenjivi, kao naprimjer radijus kretanja vatrogasnog vozila, maksimalni nagib vatrogasnog pristupa ili površine za operativni rad vatrogasnog vozila, a ako nadležna vatrogasna služba uvidom na terenu utvrdi da ima uvjete za djelovanje te za isto izda potvrdu, smatra se da su ovi uvjeti zadovoljeni;“.

### **Članak 17.**

(1) U članku 26. na kraju, dodaje se novi stavak koji glasi: „Manja odstupanja u odnosu na planirane trase infrastrukture (prometnice, vodoopskrba, odvodnja, električna, telekomunikacije te nova plinska infrastruktura neće se smatrati odstupanjem od Plana s tim da će za isto biti potrebno ishoditi sve posebne uvjete i uvjete priključenja javno pravnih tijela i riješiti imovinsko pravne odnose da se isti mogu realizirati“.

### **Članak 18.**

(1) Članak 27. se briše.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 19.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Zadvarje“.

KLASA:021-01/20-01/19  
URBROJ:2155/04-20-01-02  
Zadvarje, 09.11.2020

Predsjednik općinskog vijeća  
**Toni Popović v.r.**

*SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE ZADVARJE*  
*Izdavač : Općinsko vijeće Općine Zadvarje*  
*Uređuje : načelnik*  
*Adresa : Sv.Kate 28 , 21255 Zadvarje tel./fax.: 021/729-222*  
*List izlazi po potrebi*