

NAZIV PLANA:

IZMJENE I DOPUNE  
**URBANISTIČKOG PLANU UREĐENJA**  
NASELJA ZADVARJE  
(SA GOSPODARSKOM ZONOM)

**A. TEKSTUALNI DIO**  
**B. GRAFIČKI DIO**

Ovaj elaborat sastavni je dio Odluke o donošenju  
Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja  
naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom)

**KLASA:021-01/20-01/19;**

**URBROJ:2155/04-20-01-02;**

**Zadvarje, 09.11.2020.**

(„Službeni glasnik Općine Zadvarje“, br: 08/2020.)

**PREDSJEDNIK**

**OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE ZADVARJE**

**Tonći Popović**

**NARUČITELJ: OPĆINA ZADVARJE**

**IZRAĐIVAČ: URBOS doo Split**

biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

*Split, studeni 2020. godine*

NAZIV PLANA:

**IZMJENE I DOPUNE  
URBANISTIČKOG PLANA  
UREĐENJA NASELJA ZADVARJE**  
(sa gospodarskom zonom)

**TEKSTUALNI DIO  
GRAFIČKI DIO**

**NARUČITELJ: OPĆINA ZADVARJE  
Jedinstveni upravni odjel**

*PROČELNICA:  
Asija Šošić dipl.iur*

**IZRAĐIVAČ: URBOS doo Split**  
biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša  
*DIREKTOR: Gordana Radman, dipl.ing. arch*

**RADNI TIM**  
*Gordana Radman, dipl.ing. arch. - odgovorni voditelj*

*dr.sc. Zoran Radman, znanstveni suradnik  
- koordinator izrade*

*Maja Madiraca, dipl.oec.  
Gordana Radman, dipl.ing. arch  
Larisa Bačić, dipl.ing.građ  
Ivana Bubić, univ.spec.oec.  
Mislav Madiraca, stud.oec.*

*Split, studeni 2020. godine*



# SLUŽBENI GLASNIK OPĆINA ZADVARJE

GODINA 2020

Zadvarje ,10.11.2020

Broj 8

## AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

Na temelju članka 109.Zakona o prostornom uređenju(Narodne novinebroj153/13, 65/17, 114/18,36/19 i 98/19),članka30.Statuta Općine Zadvarje(„Službeni glasnik Općine Zadvarje“, broj03/09.,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 dalnjem 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

|  |             |
|--|-------------|
| 1. A. Korištenje i namjena površina                      | mj. 1 :1000 |
| 2. A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža | mj. 1 :2000 |
| 2.1.A.Prometnamreža                                      | mj. 1 :2000 |
| 2.2.A. Vodoopskrba                                       | mj. 1 :2000 |
| 2.3.A.Odvodnjaotpadnihvoda                               | mj. 1 :2000 |
| 2.4.A.Elektronergetika                                   | mj. 1 :2000 |
| 2.5.A. Pošta i telekomunikacije                          | mj. 1 :2000 |
| 3. A. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina     | mj. 1 :2000 |

|  |             |
|--|-------------|
| 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 točci 4. iza alineje „nogometno igralište, R“ dodaje se oznaka „1“.
- (2) U točci 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 zagodenja 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  $1000\text{ m}^2$ .

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 kote 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  $\text{Po(S)} + \text{P} + 2\text{K}$ , odnosno 10.50 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje kote vijenca. U visinu građevine se ne uračunava ulazna rampa i vanjske stube za ulaz u podrum u širini ukupno do 6m. U visinu građevine se ne uračunava 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 direktni 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 bočališta 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  $800 \text{ m}^2$ ;
- 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  $320 \text{ m}^2$ ;
- 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 , prama 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:

- upravneD1
- socijalne (umirovljenički domovi)D2
- zdravstveneD3
- predškolskeD4
- školskeD5
- za kulturuD7
- 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 upotpunjaju 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 potkrovљe 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 jednak 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 dvostruki 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 iskoristištenosti (kis) maksimalno3.00.

## 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,
- orientacije građevine u skladu s potrebama pojedinih funkcija,
- oblikovanje građevine (materijali, krov,...),
- primjerno 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 označke **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 iskoristištenosti 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. Dopushta 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** površine cca 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 m2 | kig=0,25                          | kis=0,7                                  | visina         |          |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|----------------|----------|
|                       |                              | maksimalna tlocrtna površina (m2) | maksimalna bruto razvijena površina (m2) | 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 potkovlje (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 krovišta, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s tradicionalnim načinom izgradnje i prilagođeni podneblju.

Krov mori 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. Vjenac je moguće izvesti i kao prepust crijeva. U ovom drugom slučaju vjenac 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 predvrtala.

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 ograda 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:  $300\text{ m}^2$

Površina građevne čestice za višestambene građevine u neizgrađenim dijelovima naselja ne može biti manja od  $1000\text{ m}^2$ .

Nova građevna čestica 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 suteren, prizemlje, kat i potkrovje 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 potkrovje 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 tlocrtne 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 izведен kao vatrootporni, da se na istom ne izvode otvor 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 dvosmjernej 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° uz mogućnost korištenja abaina i luminara. Za pokrov se preporuča kupa kanalica ili crijepli 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 ograda 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 ograda 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 radius 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 stavaka koji glasi: „Manja odstupanja u odnosu na planirane trase infrastrukture (prometnice, vodoopskrba, odvodnja, elektrika, 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*

**SADRŽAJ:**

- a) Izvod iz upisa u sudski registar poduzeća URBOS doo Split
- b) Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja za upis u sudski registar poduzeća URBOS doo Split
- c) Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u poduzeću URBOS doo Split (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)
- d) Imenovanje odgovornog voditelja izrade Nacrtu prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom)

**A. TEKSTUALNI DIO****B. GRAFIČKI PRIKAZI**

|  |        |
|--|--------|
| <b>1.Korištenje i namjena površina.....</b>                            | 1:1000 |
| <b>2.Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža</b>            |        |
| 2.1. Prometna mreža.....   | 1:2000 |
| 2.2. Vodoopskrba.....  | 1:2000 |
| 2.3. Odvodnja otpadnih voda.....                                       | 1:2000 |
| 2.4.Elektroenergetika.....   | 1:2000 |
| 2.5. Pošta i telekomunikacije.....                                     | 1:2000 |
| <b>3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>               |        |
| 3.1. Uvjeti zaštite površina.....                                      | 1:2000 |
| 3.2. Oblici korištenja i područja primjene planskih mjera zaštite..... | 1:2000 |
| <b>4. Način i uvjeti gradnje .....</b>                                 | 1:1000 |

**a. Izvod iz upisa u sudski registar poduzeća URBOS doo Split**

---

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

060095200

OIB:

01409263192

TVRTKA:

- 1 URBOS, biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, d.o.o.  
1 URBOS, d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 4 Split (Grad Split)  
Karamanova 11

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 45 - Građevinarstvo  
1 70 - Poslovanje nekretninama  
1 72 - Računalne i srodne aktivnosti  
1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)  
1 74.83 - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti  
2 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja u svezi s izradom dokumenata prostornog uređenja i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola;  
2 \* - Obavljanje stručnih poslova izrade stručnih podloga i elaborata zaštite okoliša;  
2 \* - Stručni poslovi stručne pripreme i izrade studija utjecaja na okoliš.  
3 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnenja  
3 \* - Kupnja i prodaja robe;  
3 \* - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu;  
3 \* - Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti: izrada nacrta (projektiranje) objekata, nadzor nad gradnjom;  
3 \* - Izrada nacrta za strojeve i industrijska postrojenja;  
3 \* - Inžinerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti;  
3 \* - Projekti iz područja niskogradnje, hidrogradnje, prijevoza;  
3 \* - Izrada i izvedba projekata iz područja električne i elektronike, rudarstva, kemije, mehanike, industrije i sustava sigurnosti;  
3 \* - Izrada projekata za kondicioniranje zraka,

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćavanja i projekata akustičnosti itd.
- 6 \* - organiziranje i održavanje savjetovanja, seminara i tečajeva za korištenje i upravljanje europskim projektima
- 6 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 6 \* - organiziranje sastanaka i poslovnih sajmova
- 6 \* - računovodstveni poslovi
- 6 \* - usluge informacijskog društva
- 6 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- 6 \* - usluge grafičkog dizajna
- 6 \* - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradama
- 6 \* - izrada procjene ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
- 6 \* - izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 7 GORDANA RADMAN, OIB: 19863082511  
Maslinica, PUT LOKVE 23  
5 - član društva
- 5 Maja Madiraca, OIB: 62534404707  
Split, Starčevićeva 13  
5 - član društva

OSEBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 7 GORDANA RADMAN, OIB: 19863082511  
Maslinica, PUT LOKVE 23  
1 - član uprave  
1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno
- 1 Maja Madiraca, OIB: 62534404707  
Split, Starčevićeva 13  
1 - član uprave  
1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

1 19.600,00 kuna

PRAVNI ODNOSSI:

Osnivački akt:

- 4 Odlukom članova društva od 03. ožujka 2006. godine, izmijenjen je Društveni ugovor o uskladenju od 06. ožujka 2000. godine, u uvodu akta i u čl. 4 odredbe o sjedištu

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOŠI:

Osnivački akt:

društva. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora o usklađenju od 03. ožujka 2006. godine, pohranjen je u Zbirku isprava.  
6 Odlukom članova društva od 30. ožujka 2015. godine, izmijenjen je Društveni ugovor od 3. ožujka 2006. godine, u uvodu, u čl. 2. odredbe o članovima društva, u čl. 4. odredbe o sjedištu, u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja, u čl. 7. odredbe o ulozima i poslovnim udjelima, u čl. 9. odredbe o raspolaaganju poslovnim udjelima, u čl. 12. odredbe o skupštini, upravi i prokuri.  
U cijelom tekstu riječi "osnivač/članovi društva" i "temeljni ulog/ulozi", zamjenjuju se rijećima "članovi društva" i "ulog/ulozi" u odgovarajućem padežu.

OSTALI PODACI:

1 RUL - I - 11023

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

|    | Predano  | God. | Za razdoblje        | Vrsta izvještaja  |
|----|----------|------|---------------------|-------------------|
| eu | 19.06.17 | 2016 | 01.01.16 - 31.12.16 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt             | Datum      | Naziv suda             |
|--------------------|------------|------------------------|
| 0001 Tt-95/5418-5  | 16.06.1998 | Trgovački sud u Splitu |
| 0002 Tt-99/1022-4  | 02.07.1999 | Trgovački sud u Splitu |
| 0003 Tt-00/508-4   | 05.04.2000 | Trgovački sud u Splitu |
| 0004 Tt-06/566-2   | 13.03.2006 | Trgovački sud u Splitu |
| 0005 Tt-10/3867-4  | 23.11.2010 | Trgovački sud u Splitu |
| 0006 Tt-15/1987-2  | 13.04.2015 | Trgovački sud u Splitu |
| 0007 Tt-16/12057-1 | 08.12.2016 | Trgovački sud u Splitu |
| eu /               | 30.06.2009 | elektronički upis      |
| eu /               | 21.06.2010 | elektronički upis      |
| eu /               | 29.06.2011 | elektronički upis      |
| eu /               | 30.06.2012 | elektronički upis      |
| eu /               | 28.06.2013 | elektronički upis      |
| eu /               | 24.06.2014 | elektronički upis      |
| eu /               | 29.06.2015 | elektronički upis      |
| eu /               | 28.06.2016 | elektronički upis      |
| eu /               | 19.06.2017 | elektronički upis      |

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUDECKI  

---

SUBJEKT UPISA

U Splitu, 05. lipnja 2018.

Ovlaštena osoba

korijek



REFID: 10000000000000000000000000000000  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

R3-

4590 /hoff

Ovaj izvadak istovjetan je podacima upisanima u Glavnoj knjizi  
sudskog registra.  
Sudska pristojba plaćana u iznosu 40000 kn, po Tar.  
čr. 28. Zakona o sudske pristojbenosti (NN 7/95, 57/96 i 137/02)

U Splitu 05.06.2018. Ovlašteni službenik

**b. Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja za upis u sudski  
registro poduzeća URBOS doo Split**



## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOGA UREĐENJA  
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20  
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

### Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/17-07/45  
Urbroj: 531-05-17-2  
Zagreb, 20. rujna 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, zastupane po direktorici Gordani Radman, dipl.ing. arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

### RJEŠENJE

I. URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrta prijedloga svih prostornih planova i nacrta izvješća o stanju u prostoru svih razina te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

### Obrázloženje

URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je URBOS d.o.o. iz Splita, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlenog ovlaštenog arhitekta urbanista :  
Gordana Radman, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 158
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
- b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana te
3. dokaze da u izradi nacrta prostornog plana može osigurati sudjelovanje najmanje 3 stručnjaka različitih struka iz članka 15. stavka 1. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje :
  - Mladen Žanić, dipl.ing.el., ovlašteni inženjer elektrotehnike br.ovl. E 394,
  - Margita Radman, mag.biol.ekol.mora i
  - Maja Madiraca, dipl.oec.,  
i to za svakog stručnjaka :
  - a) fotokopiju rješenja o upisu u imenik ovlaštenih inženjera određene struke, odnosno fotokopiju diplome za stručnjaka koji se ne upisuje u imenik ovlaštenih inženjera,
  - b) fotokopiju ugovora o poslovnoj suradnji, odnosno izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana za stručnjaka zaposlenog u pravnoj osobi i
  - c) dokaz o dvije godine radnog iskustva na poslovima prostornog uređenja (fotokopije sastavnica prostornih planova u čijoj je izradi stručnjak sudjelovao).

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), rješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, rješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, rješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

#### **PUTA O PRAVNU LIJEKU:**

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanim obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. URBOS d.o.o., 21 000 Split, Karamanova 11  
n/p Gordana Radman, direktorica
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje

c. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u poduzeću URBOS doo Split (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)



REPUBLIKA HRVATSKA  
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/190

Urbroj: 505-04-16-2

Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu GORDANE RADMAN, dipl.ing.arh., OIB: 19863082511, iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

## RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista upisuje se **GORDANA RADMAN**, dipl.ing.arh., iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4, pod rednim brojem 158, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista **GORDANA RADMAN**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **ovlaštena arhitektica urbanistica** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista **GORDANI RADMAN**, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.
5. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

### Obrazloženje

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 15.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je GORDANA RADMAN:

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt temeljem rješenja Klase: UP/I-350-07/00-01/1863, Urbroj: 314-01-00-1, od 06.07.2000. godine,
- da je položila stručni ispit dana 27.09.1973. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arch., je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bila upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt i po toj osnovi obavljala poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovana je temeljem stečenih prava upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arch., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i građnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i građnje rješiti kao u izreci.

#### **Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14 ) naplaćena je i poništena na podnesku.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata  
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

*Ž. Jurković*



Dostaviti:

1. GORDANA RADMAN, KLIS, PLEŠTINIĆI 4
2. U Zbirku isprava Komore

**d. Imenovanje odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga  
Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje  
(sa gospodarskom zonom)**



BIRO ZA PROSTORNO PLANIRANJE URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA, d.o.o  
Karamanova 11, SPLIT, HRVATSKA, Tel: 021/399-870, fax: 021/399-875  
E-mail: [zoran.radman@urbos.hr](mailto:zoran.radman@urbos.hr), Žiro račun br. 2360000-1101333735, MB:3911314, OIB:01409263192

06.03.2020.godine

Na temelju članka 82. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13 , 65/17 , 114/18, 39/19 i 98/19 ) za odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom) imenuje se:

**Ovlaštena arhitektica -urbanistica: GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja: A-U 158**

TEHNIČKI DIREKTOR:  
Maja Madiraca, dipl.oec.



URBOS  
d.o.o. SPLIT

## A. TEKSTUALNI DIO

## **OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA**

# OBRAZLOŽENJE

## Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom)

### 1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja Urbanistički plana uređenja Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje donesen je 2008. („Službeni glasnik Općine Zadvarje“, broj 3/08), isti je mijenjan i dopunjavan 2016. („Službeni glasnik Općine Zadvarje“, broj 6/16).

Općinsko vijeće općine Zadvarje 15. lipnja 2019. donijelo je Odluku o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Urbanističkog plana uređenja naselja Zadvarje (sa gospodarskom zonom) („Službeni glasnik općine Zadvarje“, br. 5/19).

#### 1.1 Pravni osnova za izradu izmjena i dopuna

Pravni osnova za izradu i donošenje izmjena i dopuna je:

- članak 79., 86., 109. i 198. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17. 114/18, 39/19 i 98/19. - u dalnjem tekstu "Zakon"),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 135/10) i
- ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja i posebni propisi.

#### 1.2. Razlozi za izradu izmjena i dopuna

Razlozi za ciljnu izmjenu i dopunu su slijedeći:

1. Izmjena prostornih cjelina (iz M1 u S) i prometnica u novoj stambenoj zoni;
2. Preimenovanje „robno stočnog sajma“ u poslovnoj namjeni K u „robno-stočnu tržnicu“, te proširiti zonu na sjeverozapad uz mogućnosti gradnje „bočališta“ i dječjeg igrališta“. Izmjena na prometnice na ulazu u benzinsku postaju i definiranje površine benzinske postaje ;
3. Izmijeniti rješenja odvodnje u novoj stambenoj zone.
4. Korigirati uvjete uređenja po pitanju udaljenosti kada je postojeća građevina susjeda na mediji.

#### 1.3 Obuhvat izmjena i dopuna

Izmjene i dopune obuhvaćaju novo stambeno naselje i poslovnu namjenu „robno-stočnim sajam“ .

#### 1.4 Ocjena stanja u obuhvatu izmjena i dopuna

Na području nove stambene zone došlo se do optimalnijih rješenja prostornih cjelina, prometnica i sustava odvodnje, stoga je potrebno izmijeniti prostorna rješenja radi lakše provedbe Radi osiguranja poticajne stanogradnje pojedine prostorne cjeline potrebno je prenamijeniti iz M1 u S.

Zapadno od zone poslovne namjene K „robno stočni sajam“ ukazuje se potreba osiguranja prostora za „bočalište“ i dječje igralište koja se može proširiti. Isto tako potrebno je usklađenje cestovnog ulaza

u područje benzinske postaje.

Pojedine odredbe za provedbu onemogućavaju rekonstrukciju postojećih građevina, stoga isto omogućiti ovim izmjenama.

## **2. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA**

Izmjena prostornih cjelina (iz M1 u S za pojedine cjeline) i prometnica u novoj stambenoj zoni radi racionalnijeg rješenja

U poslovnoj namjeni K „robno stočni sajam“ preimenovati u „robno-stočnu tržnicu“, te proširiti zonu na sjeverozapad uz mogućnosti gradnje „bočališta“ i dječjeg igrališta“. Izmjena prometnice na ulazu u benzinsku postaju osigurati će sigurnije odvijanje prometa. Definiranjem površine benzinske postaje osigurati će se jasnije gospodarenje navedenom infrastrukturnom građevinom.

Izmjenom rješenja odvodnje u novoj stambenoj sa novim osigurati će izgradnja novog zasebnog pročistača, dok će se postojeći planirani brisati.

Korigiranjem uvjeta uređenja po pitanju udaljenosti kada je postojeća građevina susjeda na međi osigurati će se rekonstrukcija postojećih građevina.

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

### **3.2. Osnovna namjena površina**

Osnovna namjena prostora je mješovita, pretežito stambena namjena, M1. Ovom izmjenom došlo je do promjene namjene na području novog stambenog naselja iz Mješovite namjene (M1) u isključivu stambenu namjenu. Društveni i javni sadržaji smještaju se u zone javne i društvene namjene D. Također se formira zona rekreacije, R2 i športski centar, R6 u kojoj se planira smještaj športske dvorane i pratećih sadržaja. Izmjenama i dopunama došlo je do manjih izmjena u na području poslovne namjene - robno stočna tržnica K1-2.

Osnovna namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA na kojem su detaljno razgraničene bojom i planskim znakom zone sljedećih namjena:

1. Mješovita namjena
  - pretežito stambena, M1
2. Stambena namjena, S
3. Javna i društvena namjena, D
4. Sportsko rekreativska namjena
  - rekreacija, R2
  - sportski centar, R6
  - nogometno igralište, R1
5. Javna zelena površina - Parkovno zelenilo, Z1
6. Zaštitne zelene površine, Z
7. Infrastrukturni sustavi, IS
8. Poslovna namjena – pretežno trgovacka (robno stočna tržnica) (K)
  - robno stočna tržnica K1,
  - trgovina i usluge K1-2

### **Mješovita namjena – stanovanje**

Na području novog stambenog naselja Izmjenama i dopunama došlo je do prenamjene djela mješovite namjene u isključivo stanovanje, kao i prenamjena dijela zelenih površina.

### **Gospodarska – poslovna namjena**

U samom središtu naselja Izmjenama i dopunama došlo je do manjih izmjena gospodare - poslovne namjene (K1-2) robno stočna tržnica.

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

Namjena površina nakon izmjena rečenih u točci 3.2. prikazana su kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1: 2000, te je prikazano u slijedećoj tablici.

Tablica 1. Iskaz korištenje i namjena površina (ha)

| KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA                       | OZNAKA   | Površina (ha) | %     |
|---|----------|---------------|-------|
| Stambena namjena                                    | S        | 8,86          | 18,4  |
| Mješovita namjena                                   | M1       | 27,57         | 57,2  |
| Javna i društvena namjena                           | D1, D2   | 0,55          | 1,1   |
| Gospodarska namjena poslovna                        | K1, K1-2 | 0,63          | 1,3   |
| Sportsko rekreativska namjena - rekreacija          | R2       | 1,12          | 2,3   |
| Sportsko rekreativska namjena - sportski centar     | R6       | 0,61          | 1,3   |
| Sportsko rekreativska namjena - nogometno igralište | R1       | 0,12          | 0,2   |
| Zaštitne zelene površine                            | Z        | 1,5           | 3,1   |
| Javne zelene površine                               | Z1       | 1,15          | 2,4   |
| Javno parkiralište                                  | P        | 0,02          | 0,0   |
| Površine infrastrukturnih sustava                   | IS       | 0,84          | 1,7   |
| Prometne površine                                   |          | 5,23          | 10,9  |
| OBUHVAT UPU-a                                       |          | 48,2          | 100,0 |

### **3.4. Prometna i ulična mreža**

Ovim Izmjenama i dopunama planirana je nova prometnica na području novog stambenog naselja (sjeveroistočno), te manje korekcije u prometnoj mreži na području robno-stočne tržnice.

### **3.5 Komunalna infrastrukturna mreža**

#### **Vodoopskrba**

Izmjenama i dopunama na području novog stambenog naselja planiran je dodatni cjevovod u novo planiranoj prometnici.

#### **Odvodnja**

Izmjenama i dopunama na području novog stambenog naselja planiran je dodatni odvodni cjevovod i kanal oborinske odvodnje u novo planiranoj prometnici. Također je na dijelu sustava odvodnje izmijenjen smjer odvodnje i ukinute crpne stanice tako se sva odvodnja odvija gravitacijom.

## **Elektroopskrba**

Izmjenama i dopunama na području novog stamenog naselja planiran je dodatni elektroopskrbni vod u novo planiranoj prometnici.

## **Telekomunikacija**

Izmjenama i dopunama na području novog stamenog naselja planiran je dodatni korisnički TK vod u novo planiranoj prometnici.

### 3.6 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Ovim izmjenama i dopunama definirani su osnovni prostorno planski pokazatelji za gradnju i uređenje na području novog stambenog naselja.

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<br>građevne<br>čestice | Orijentacijska<br>površina u m <sup>2</sup> | kig=0,25   | kis=0,7  | visina               |             |
|-----------------------------|---|--|--|----------------------|-------------|
|                             |   | maksimalna<br>tlocrtna<br>površina (m <sup>2</sup> ) | maksimalna<br>bruto<br>razvijena<br>površina (m <sup>2</sup> ) | E<br>(broj<br>etaža) | V<br>( 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<br>građevne<br>čestice | Orijentacijska<br>površina u m <sup>2</sup> | kig=0,25   | kis=0,7  | visina            |             |
|-----------------------------|---|--|--|-------------------|-------------|
|                             |   | maksimalna<br>tlocrtna<br>površina (m <sup>2</sup> ) | maksimalna<br>bruto<br>razvijena<br>površina (m <sup>2</sup> ) | E<br>(broj etaža) | V<br>( 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         |

#### 4. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKI PLANA

Za područje povijesne graditeljske cjeline obzirom na zakonske odredbe ne može se propisati izrada detaljnog plana uređenja već su odredbama propisane smjernice za gradnju i uređenje.

## **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

Na temelju članka 109.Zakona o prostornom uređenju(Narodne novinebroj153/13, 65/17, 114/18,36/19 i 98/19),članka30.Statuta Općine Zadvarje(„Službeni glasnik Općine Zadvarje“, broj03/09.,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 dalnjem 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.Prometnamreža   | mj. 1 :2000 |
| 2.2.A. Vodoopskrba  | mj. 1 :2000 |
| 2.3.A.Odvodnjaotpadnihvoda                                      | mj. 1 :2000 |
| 2.4.A.Elektronergetika  | 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 točci 4. iza alineje „nogometno igralište, R“ dodaje se oznaka „1“.
- (2) U točci 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 zagodenja 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 kote 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 uračunava ulazna rampa i vanjske stube za ulaz u podrum u širini ukupno do 6m. U visinu građevine se ne uračunava 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 direktni 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 bočališta 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  $800\text{ m}^2$ ;
- 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  $320\text{ m}^2$ ;
- 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 , prama 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:

- upravneD1
- socijalne (umirovljenički domovi)D2
- zdravstveneD3
- predškolskeD4
- školskeD5
- za kulturuD7
- 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 upotpunjaju 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 potkrovљe 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) maksimalno3.00.

## 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,
- orientacije građevine u skladu s potrebama pojedinih funkcija,
- oblikovanje građevine (materijali, krov,...),
- primjерено 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 označke **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. Dopushta 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** površine cca 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 m2 | kig=0,25                          | kis=0,7                                  | visina         |          |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|----------------|----------|
|                       |                              | maksimalna tlocrtna površina (m2) | maksimalna bruto razvijena površina (m2) | 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 potkovlje (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 krovišta, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s tradicionalnim načinom izgradnje i prilagođeni podneblju.

Krov mori 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. Vjenac je moguće izvesti i kao prepust crijeva. U ovom drugom slučaju vjenac 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 predvrtala.

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 ograda 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:  $300\text{ m}^2$

Površina građevne čestice za višestambene građevine u neizgrađenim dijelovima naselja ne može biti manja od  $1000\text{ m}^2$ .

Nova građevna čestica 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 suteren, prizemlje, kat i potkrovje 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 nadzida 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 potkrovje je dio građevine ispod krovne konstrukcije, s visinom nadzida 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 tlocrtne 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 izведен kao vatrootporni, da se na istom ne izvode otvor 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 dvosmjernej 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° uz mogućnost korištenja abaina i luminara. Za pokrov se preporuča kupa kanalica ili crijepli 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 ograda 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 ograda 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 radius 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 stavaka koji glasi: „Manja odstupanja u odnosu na planirane trase infrastrukture (prometnice, vodoopskrba, odvodnja, elektrika, 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.**

## B. **GRAFIČKI** DIO

## **GRAFIČKI PRIKAZI:**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| <b>1. Korištenje i namjena površina</b>                           | <b>mj. 1 : 1000</b> |
| <b>2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:</b>     |                     |
| 2.1. Prometna mreža   | mj. 1 : 2000        |
| 2.2. Vodoopskrba  | mj. 1 : 2000        |
| 2.3. Odvodnja otpadnih voda                                       | mj. 1 : 2000        |
| 2.4. Elektroenergetika  | mj. 1 : 2000        |
| 2.5. Pošta i telekomunikacije                                     | mj. 1 : 2000        |
| <b>3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>          |                     |
| 3.1. Uvjeti zaštite površina                                      | mj. 1 : 2000        |
| 3.2. Oblici korištenja i područja primjene planskih mjera zaštite | mj. 1 : 2000        |
| <b>4. Način i uvjeti gradnje</b>                                  | <b>mj. 1 : 1000</b> |