REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, GRAD DUGO SELO

Naziv prostornog plana:

Detaljni plan uređenja zone Centar naselja Dugo Selo

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prijedlog prostornog plana za 1. ponovnu javnu raspravu	

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Centar naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela broj 6/24, 2/26)

Javna rasprava:
Javna rasprava provođena je od 02.07.2026. do zaključno s danom 16.07.2026. Prva ponovna javna rasprava provodi se od 05.10.2026. do zaključno s danom 12.10.2026.

Javni uvid:	Javno izlaganje:
od 05.10.2026. godine do 12.10.2026. godine, na lokaciji: Ulica Josipa Zorića 1, mala vijećnica, od 8:00 do 15:00	dana 07.10.2026. godine, na lokaciji: Ulica Josipa Zorića 5, vijećnica, u 17:00

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Zagrebačka županija, Grad Dugo Selo Upravni odjel za financije i komunalno gospodarstvo	POMOĆNIK PROČELNIKA Marijo Vinko dipl.ing.arh.
Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Zagrebačka županija, Grad Dugo Selo Gradsko vijeće	PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Zdravko Šuker dipl.ing.
Stručni izrađivač prostornog plana: ARHEO d.o.o. Zagreb, Vinogradi, I odvojak 6 OIB: 02095263263	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTOR Mario Pezelj dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: Mario Pezelj dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Mješovita namjena (M3)
- Javna i društvena namjena - upravna (D1)
- Javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Javna i društvena namjena - kulturna (D7)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Javna zelena površina - gradska park-šuma (Z2)
- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina
- Pješačka površina
- Parkirališna površina (Pp)
- Garažna površina (Gp)
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine (PPU)

(2) Stambena namjena (S3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5003]

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene namjene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.

3. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulanta, dječji vrtići,

d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,

e. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

f. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:

a. javne i društvene namjene,

b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(3) Mješovita namjena (M3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5053]

1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. ambulanta, dječji vrtići,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama.

5. Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. javne i društvene namjene.

(4) Javna i društvena namjena - upravna (D1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5101]

1. Na površinama javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih radu državnih tijela i organizacija, radu tijela i organizacija jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radu pravnih osoba s javnim ovlastima i za potrebe vatrogasnih postaja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - upravne (D1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(5) Javna i društvena namjena - socijalna (D2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5102]

1. Na površinama javne i društvene namjene - socijalne (D2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevina socijalne skrbi,

b. učeničkih domova i studentskih domova,

c. prostora koji služe za rad institucija vezanih za socijalnu skrb,

d. drugih građevina/prostora kojima se osiguravaju primjereni životni uvjeti osobama koje zbog starosti, zdravstvenih ili drugih posebnih okolnosti ne mogu živjeti u porodici i/ili trebaju odgovarajuće oblike rehabilitacije, smještaja, zapošljavanja ili resocijalizacije.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - socijalne (D2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - socijalne (D2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(6) Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5103]

1. Na površinama javne i društvene namjene - zdravstvena (D3) dozvoljena je gradnja građevina zdravstvene namjene:

a. klinički bolnički centri, bolnice,

b. lječilišta,

c. domovi zdravlja,

d. zavodi,

e. poliklinike,

f. druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, uključivo i pomoćne građevine za privremeno skladištenje i obradu opasnog medicinskog otpada.

3. Na površini javne i društvene namjene - zdravstvene (D3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,

c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

d. helidrom,

e. manje infrastrukturne građevine.

(7) Javna i društvena namjena - predškolska (D4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5104]

1. Na površinama javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - predškolske (D4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(8) Javna i društvena namjena - kulturna (D7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5107]

1. Na površinama javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja građevina kulturne namjene i to:

a. knjižnica,

b. kazališta,

c. kinematografa,

d. muzeja,

e. galerija,

f. glazbenih ustanova,

g. koncertnih dvorana,

h. arhiva,

i. javne radio televizije,

j. kulturnih i umjetničkih organizacija,

k. kulturni centar,

l. memorijalni centar,

m. ostalih kulturnih ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene – kulturne (D7), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(9) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5261]

1. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:

a. uredske,

b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),

c. ugostiteljske,

d. druge uslužne djelatnosti.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. građevine javne i društvene namjene,

c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. infrastruktura.

(10) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(11) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5701]

1. Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

a. vodene površine,

b. dječja igrališta,

c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,

d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),

e. skulpture i umjetničke instalacije,

f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

2. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

(12) Javna zelena površina - gradska park-šuma (Z2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5702]

1. Javne zelene površine - gradska park-šuma (Z2) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

a. vodene površine,

b. dječja igrališta,

c. površine i/ili oprema za kulturne manifestacije, odmor i rekreaciju na otvorenom,

d. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,

e. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),

f. skulpture i umjetničke instalacije.

2. Na javnim zelenim površinama - gradska park-šuma (Z2), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi svi sadržaji/građevine za potrebe park-šume:

a. upravna zgrada park-šume,

b. građevine kulturne i edukativne namjene (multimedijalne dvorane, izložbeni prostori, muzeji) s pratećim sadržajem uslužne i/ili ugostiteljske namjene,

c. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi,

d. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža) za potrebe park-šume.

(13) Javna zelena površina - dječje igralište (Z3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5703]

1. Javne zelene površine - dječje igralište (Z3) su planski oblikovane javne površine namijenjene za igru djece.

2. Na površinama javnih zelenih površina - dječje igralište (Z3) je dozvoljeno hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje:

a. igrala za djecu,

b. urbane opreme,

c. pješačkih staza.

3. Na javnim zelenim površinama - dječje igralište (Z3) nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina, već samo uređenje otvorenih površina. Ako postoji ugroženost sigurnosti djece (zbog prometa ili sl.) igralište mora biti ograđeno.

(14) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,

b. staza i urbane opreme,

c. vodenih površina,

d. manjih infrastrukturnih građevina.

(15) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:

a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,

b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,

c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,

d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,

e. kogeneracijska postrojenja.

2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(16) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

a. pješačke površine,

b. biciklističke površine,

c. javna parkirališta,

d. tramvajske i željezničke pruge,

e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,

f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(17) Kolno-pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5951]

1. Kolno-pješačka površina je namijenjena pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila.

2. Na kolno-pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. Na kolno-pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(18) Pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5952]

1. Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice.

2. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zelenih površina,

c. vodenih površina,

d. nadstrešnica,

e. skulptura i umjetničkih instalacija,

f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(19) Parkirališna površina (Pp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5954]

1. Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.

2. Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

a. urbane opreme,

b. zaštitnih zelenih površina,

c. nadstrešnica,

d. montažnih građevina (kiosci).

3. Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(20) Garažna površina (Gp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5955]

1. Garažna površina (Gp) je podzemna i/ili nadzemna površina/građevina ili uređaj namijenjeni prometu u mirovanju.

2. Na garažnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(21) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(22) Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine (PPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5996]

1. Namjena je određena u prostornom planu uređenja grada, odnosno općine.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- S3
- S3-uglovnica
- M3-1
- M3-1-uglovnica
- M3-1-s
- M3-1.2-s
- M3-2
- M3-2-uglovnica
- M3-2.2
- M3-2-s
- D1
- D2
- D3
- D4
- D7
- K1
- T1-uglovnica
- T1-1
- K1-s
- K1-uglovnica
- K1-Gp
- Trg
- Gp
- Gp-trg
- Z1
- Z1-pa
- Z2
- Z3
- Z5
- IS-p
- IS-p-1
- TS
- Pp

- IS
- van plana
- PPU Grad Dugo Selo
- V1

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom, smije biti veličine i oblika prema potrebi, ali u skladu s planiranim položajem građevine i može se izdvojiti iz druge građevne čestice propisane ovim Planom.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevine čestice iz podtočke 1. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice iz podtočke c. ove točke.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'S3', smiju se graditi: stambene građevine.

b. Stambene građevine su građevine koje su na najmanje 71% svog GBP-a namijenjene stanovanju, a uz njega smiju sadržavati druge namjene, i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Druge namjene iz prethodne podtočke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

d. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

e. Građevine pretežno namijenjene stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Izgrađena površina zemljišta pod građevinom ne može biti veća od one omogućene koeficijentom izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi ta građevina, niti može biti veća od površine koja je određena uvjetima smještaja građevine na građevnoj čestici zadanoj na kartografskom prikazu 2. priloženom uz Obrazloženje.

b. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi stambena ili stambeno-poslovna građevina je 0,3, osim ako je građevina višestambena, kada može iznositi 0,4.

c. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

d. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

e. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

f. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za obiteljske zgrade najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je: za samostojeće je 1,2; za poluugrađene je 1,5; za ugrađene 1,9.

b. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim

volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 40% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

e. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

h. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne

smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S3

1. Smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, loža ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S3-uglovnica

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'S3', smiju se graditi: stambene građevine.

b. Stambene građevine su građevine koje su na najmanje 71% svog GBP-a namijenjene stanovanju, a uz njega smiju sadržavati druge namjene, i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Druge namjene iz prethodne podtočke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

d. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

e. Građevine pretežno namijenjene stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena

građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Izgrađena površina zemljišta pod građevinom ne može biti veća od one omogućene koeficijentom izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi ta građevina, niti može biti veća od površine koja je određena uvjetima smještaja građevine na građevnoj čestici zadanoj na kartografskom prikazu 2. priloženom uz Obrazloženje.

b. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za uglovnice iznosi 0,5.

c. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

d. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

e. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

f. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za obiteljske zgrade najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je: za samostojeće je 1,2; za poluugrađene je 1,5; za ugrađene 1,9.

b. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S3-uglovnica

1. Smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, loža ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-1', smiju se graditi: stambene građevine, stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Stambene građevine su građevine koje su na najmanje 71% svog GBP-a namijenjene stanovanju, a uz njega smiju sadržavati druge namjene, i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

d. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

e. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

f. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

g. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

h. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

i. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

j. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne

smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi stambena ili stambeno-poslovna građevina je 0,3, osim ako je građevina višestambena, kada može iznositi 0,4.

b. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi građevina javnih i društvenih djelatnosti je 0,5.

c. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi gospodarska građevina je 0,3, osim ako je građevina ugostiteljski objekt iz skupine hotela, kada može iznositi 0,35.

d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi sportska građevina je 0,4.

e. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

f. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

g. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

h. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

i. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže višestambenih građevina, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za obiteljske zgrade najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je: za samostojeće je 1,2; za poluugrađene je 1,5; za ugrađene 1,9.

b. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

c. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

d. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

e. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

f. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim

uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

f. Iznimno od navedenog, dozvoljena katnost za građevine gospodarske namjene i javne i društvene namjene, koje se grade na građevnim česticama označenim kao uglovnice na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi Po+P+1.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu

br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u a. podtočki ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

g. Za k.č.br. 897, 896/1 i 899, k.o. Dugo Selo II, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup pravom služnosti preko susjedne katastarske čestice.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-1

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, lođa ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

5. Na priloženom kartografskom prikazu br. 2. Uvjeti gradnje u Obrazloženju prikazana je površina obavezne provedbe otvorenog javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-1-uglovnica

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-1-uglovnica', smiju se graditi: stambene građevine, poslovno-stambene, stambeno-poslovne građevine, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Stambene građevine su građevine koje su na najmanje 71% svog GBP-a namijenjene stanovanju, a uz njega smiju sadržavati druge namjene, i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

d. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

e. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

f. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

g. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

h. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

i. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

j. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za uglovnice iznosi 0,5.

b. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

c. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

d. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

e. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

f. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže višestambenih građevina, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za obiteljske zgrade najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je: za samostojeće je 1,2; za poluugrađene je 1,5; za ugrađene 1,9.

b. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

c. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

d. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

e. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

f. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po"

označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

f. Iznimno od navedenog, dozvoljena katnost za građevine gospodarske namjene i javne i društvene namjene, koje se grade na građevnim česticama označenim kao uglovnice na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi Po+P+1.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz

mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-1-uglovnica

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz

podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, lođa ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-1-s

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-1-s', smiju se graditi: stambene građevine, poslovno-stambene, stambeno-poslovne građevine, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Stambene građevine su građevine koje su na najmanje 71% svog GBP-a namijenjene stanovanju, a uz njega smiju sadržavati druge namjene, i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

d. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

e. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

f. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

g. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

h. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

i. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

j. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice u središnjoj zoni mješovite namjene posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi 0,7.

b. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

c. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

d. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

e. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

f. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

b. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

c. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

d. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

e. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u

teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%.

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-1-s

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, loža ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

5. Na priloženom kartografskom prikazu br. 2. Uvjeti gradnje u Obrazloženju prikazana je površina obavezne provedbe otvorenog javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-1.2-s

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-1.2-s', smiju se graditi: stambene građevine, poslovno-stambene, stambeno-poslovne građevine, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Prizemlje građevina mora biti pretežno namijenjeno uslužnim, trgovačkim i/ili društvenim djelatnostima.

c. Stambene građevine su građevine koje su na najmanje 71% svog GBP-a namijenjene stanovanju, a uz njega smiju sadržavati druge namjene, i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

d. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

e. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

f. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

g. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

h. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

i. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

j. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

k. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice u središnjoj zoni mješovite namjene posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi 0,7.

b. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

c. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

d. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

e. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

f. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

b. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

c. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

d. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

e. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150

cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Za građevine označene oznakama M3-1.2-s na kartografskom prikazu '1.3.1. Pravila provedbe zahvata' orijentirane na Zorićevu i Krležinu ulicu, visina zgrade smije iznositi najmanje 8,5, a najviše 10 m, a visina kosog krova smije biti najviše 3,5 m.

e. Za građevinu koja se gradi na k.č.br. 956, 957 i 939/2, k.o. Dugo Selo II, visina zgrade smije iznositi najviše 16,7 m, osim na dijelu zgrade prema Zorićevoj ulici, koji smije biti visine najviše 9,5 m.

f. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-1.2-s

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, lođa ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-2', smiju se graditi: stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

d. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

e. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

f. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

g. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

h. Druge namjene iz ove točke moraju barem dijelom biti smještene u prizemlju.

i. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

j. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi stambeno-poslovna građevina je 0,3, osim ako je građevina višestambena, tada može iznositi 0,4.

b. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi građevina javnih i društvenih djelatnosti je 0,5.

c. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi gospodarska građevina je 0,3, osim ako je građevina ugostiteljski objekt iz skupine hotela, kada može iznositi 0,35.

d. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi sportska građevina je 0,4.

e. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

f. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

g. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

h. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

i. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže višestambenih građevina, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

b. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

c. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

d. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

e. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim

volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

f. Iznimno od navedenog, dozvoljena katnost za građevine gospodarske namjene i javne i društvene namjene, koje se grade na građevnim česticama označenim kao uglovnice na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi Po+P+1.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-2

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1 m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, lođa ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-2-uglovnica

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-2-uglovnica', smiju se graditi: stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

d. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

e. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

f. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

g. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

h. Druge namjene iz ove točke moraju barem dijelom biti smještene u prizemlju.

i. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

j. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za uglovnice iznosi 0,5.

b. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

c. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

d. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

e. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

f. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže višestambenih građevina, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

b. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

c. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

d. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

e. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu.

b. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

c. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

d. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, najviše 2, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-2-uglovnica

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. potpuno ukopane podzemne etaže; 3. kolni pristupi podzemnim etažama; 4. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovišta zgrada se mogu izvesti kao ravna ili malog nagiba do 10°.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-2.2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površini označenoj oznakom 'M3-2.2', smije se graditi stambeno-poslovna građevina i poslovno-stambene.

b. Prizemlje i kat moraju biti namijenjeno uslužnim, trgovačkim i/ili društvenim djelatnostima.

c. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

d. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

e. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

f. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja,

stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice može iznositi 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Potpuno ukopane podzemne etaže višestambenih građevina, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

b. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

c. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

d. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

e. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P"

označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod uvučenog kata.; 5. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu.

b. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

c. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim

Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, najviše 2, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-2.2

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. oblikovanje krovišta

a. Krovišta zgrada se mogu izvesti kao ravna ili malog nagiba do 10°.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-2-s

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama označenim oznakom 'M3-2-s', smiju se graditi: stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene, gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, sportske građevine.

b. Stambeno-poslovne građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene stanovanju, i uz njega obavezno sadržavaju i neku od drugih namjena i to: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl.

c. Poslovno-stambene građevine su građevine koje su na najmanje 51% svog GBP-a namijenjene poslovnim sadržajima, poput: uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate te ugostiteljske objekte koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ne ometaju stanovanje, i sl, a uz njega obavezno sadržavaju i stambenu namjenu (najmanje 1 stan).

d. Druge namjene iz ove točke ne smiju stvarati buku niti zagađivati okolinu ni predstavljati opasnost od požara i eksplozije.

e. Gospodarske građevine su građevine pretežno namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti koje ne smiju ometati stanovanje, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti i stanovanje (i to najviše 1 stan).

f. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

g. Sportske građevine su građevine pretežno namijenjene sportskim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati javne i društvene djelatnosti te gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

h. Druge namjene iz ove točke moraju barem dijelom biti smještene u prizemlju.

i. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

j. Građevine pretežno namijenjene stanovanje stanovanju se smiju graditi kao: 1. obiteljske, i to kao: I. jednoobiteljske, s najviše jednim stanom; II. višeobiteljske, s 2 ili 3 stana. 2. višestambene, s najmanje 4 stana, a koje se smiju graditi: I. na položajima koji su na kartografskom prikazu 2. Uvjeti gradnje u grafičkom prilogu priloženom uz Obrazloženje, označeni kao višestambena građevina; na tim položajima nije dozvoljena gradnja obiteljskih građevina; II. na čestici većoj od 600 m², ali koje onda ne mogu biti manje od 500 m² GBP-a, niti imati više od 8 stanova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice u središnjoj zoni mješovite namjene posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi 0,7.

b. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

c. Iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

d. Iznimno od navedenog za građevinu društvenih i/ili uslužnih djelatnosti unutar građevne čestice koja obuhvaća postojeće k.č.br. 576/1 i 576/2 k.o. Dugo Selo I, izgrađena površina zemljišta pod građevinom može biti jednaka površini gradivog dijela građevne čestice.

e. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

f. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

g. Iznimno od prethodnog navedenog u ovoj točki, tradicionalne drvene zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, koje se održavaju, odnosno rekonstruiraju u skladu s propisanim u poglavlju "3.1.2. Kulturna baština", ne uračunavaju se u ograničenje izgrađene površine zemljišta pod građevinom.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za višestambene građevine najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

b. Iznimka od prethodno navedenog, za područje vlastite oznake "Prostor moguće gradnje veće višestambene zgrade" na kartografskom prikazu 3.2. Područja posebnih ograničenja, najveći dozvoljeni koeficijent za veće višestambene zgrade je 3,0.

c. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

d. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

e. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

   a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

   b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

   c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

   d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

   e. Za građevinu koja se gradi na k.č.br. 956, k.o. Dugo Selo II, visina zgrade smije iznositi najviše 15,0 m, osim na dijelu zgrade prema Zorićevoj ulici (označeno na kartografskom prikazu br.2 priloženom u Obrazloženju), koji smije biti visine najviše 9,5 m, a visina kosog krova smije biti najviše 3,5 m.

   f. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

   g. Iznimno od navedenog, dozvoljena katnost za građevine gospodarske namjene i javne i društvene namjene, koje se grade na građevnim česticama označenim kao uglovnice na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, iznosi Po+P+1.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

   b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Kod izgradnje zamjenskih građevina u Ferenčakovoj ulici, njihove volumene i arhitektonsko oblikovanje treba uskladiti s tipologijom autohtone arhitekture.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz podnaslova '3.1.2. Kulturna baština'.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. 30% čestice mora biti hortikulturno uređena zelena površina na prirodnom terenu, neovisno o geometriji 'gradivog dijela građevne čestice' određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Prilikom izrade dokumentacije za građevnu dozvolu obavezno je izraditi i projekt uređenja okoliša za građevnu česticu.

c. Na građevnoj čestici treba riješiti površine za parkiranje automobila eventualne pristupe do garaža, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila, izlaze iz skloništa i hortikulturno uređenje zelenih površina - ukrasnog vrta koji od ukupne površine građevne čestice mora biti zastupljen sa min. 30% na prirodnom trenu. Obavezna je sadnja autohtonog bilja i stabala.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

e. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

f. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

g. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

h. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

i. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

j. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

k. Iznimno od navedenog u podtočki h. ove točke, građevna čestica postojeće višestambene građevine smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ali ne manji od postojećeg.

l. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, građevna čestica smije imati 20% površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina se smatra sastavnim dijelom stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine.

b. Unutar pomoćne građevine se mogu smjestiti prostori za rad (koji mogu biti gospodarske djelatnosti), garaže, spremišta te druge pomoćne prostorije stanovanja, ali ne stanovi, i ne smije činiti više od 50% ukupne korisne površine stambene odnosno stambeno-poslovne građevine ili više od postojećeg udjela, ako je taj veći od 50%

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

e. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

f. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-2-s

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 3. potpuno ukopane podzemne etaže; 4. kolni pristupi podzemnim etažama; 5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje; 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, lođa ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

5. Na priloženom kartografskom prikazu br. 2. Uvjeti gradnje u Obrazloženju prikazana je površina obavezne provedbe otvorenog javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smiju se graditi građevine društvenih djelatnosti, i to javne uprave, nadzora i organizacije društveno važnih područja

b. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke ovim člankom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

b. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština";2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m;2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D1

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka ;2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;3. potpuno ukopane podzemne etaže ;4. kolni pristupi podzemnim etažama ;5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Planirana je izgradnja građevina socijalne skrbi,

b. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje u kontaktnom području.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Moguća je gradnja jedne građevine ili viže građevina koje čine složenu građevinu.

b. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

c. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

e. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

f. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke ovim člankom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

b. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po"

označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština";2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Zbog specifičnosti namjene prostora dozvoljeno je pristupanje parkirališnim mjestima direktno s prometne površine.

c. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

d. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

e. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

b. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D2

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka ;2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;3. potpuno ukopane podzemne etaže ;4. kolni pristupi podzemnim etažama ;5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti

Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smiju se graditi građevine društvenih djelatnosti, i to djelatnosti zdravstvene zaštite

b. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke ovim člankom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali

tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

b. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština";2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m;2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D3

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka ;2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;3. potpuno ukopane podzemne etaže ;4. kolni pristupi podzemnim etažama ;5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Van gradivog dijela može se graditi porta i nadstrešnica.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smiju se graditi građevine društvenih djelatnosti - predškolska

b. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke ovim člankom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1.

nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

b. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida

potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština";2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m;2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D4

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka ;2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;3. potpuno ukopane podzemne etaže ;4. kolni pristupi podzemnim etažama ;5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Van gradivog dijela može se graditi porta i nadstrešnica.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smiju se graditi građevine društvenih djelatnosti, i to pretežno kulturnih, kreativnih, umjetničkih i zabavnih djelatnosti te djelatnosti članskih organizacija, a uz njih može sadržavati i prateće uslužne i druge djelatnosti te djelatnosti javne uprave.

b. Građevine javne i društvene namjene su građevine pretežno namijenjene društvenim djelatnostima, a osim tih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati gospodarske djelatnosti koje ne smiju ometati osnovnu namjenu ni stanovanje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke, postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ove točke ovim člankom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za zgrade javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,8.

b. Iznimno, ako planirane ili postojeće zgrade javne i društvene namjene koje se dograđuju ili rekonstruiraju planira oko zgrade uređenje javnih zelenih, prometnih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent iskoristivosti je maksimalno 4,5. U tom slučaju potrebna parkirna mjesta moguće je osigurati na drugoj čestici i/ili u sklopu javnih parkirališta.

c. Planom se omogućuje izgradnja više podrumskih etaža. Ukoliko se gradi zgrada sa jednom ili više podrumskih etaža koje služe kao garažno-parkirališni prostor za smještaj potrebnog boja parkirnih mjesta na vlastitoj čestici, površina tih podrumskih etaža ne ulazi u izračun koeficijenta iskoristivosti građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

e. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština";2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih

građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m;2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

c. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

d. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D7

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka ;2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;3. potpuno ukopane podzemne etaže ;4. kolni pristupi podzemnim etažama ;5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Poslovna građevina namijenjena pružanju usluga u turizmu i/ili djelatnostima turističke zajednice.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta.

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture.

b. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština"; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom . Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kulturna dobra se štite u skladu s odredbama posebnog propisa o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se zahvati na, odnosno u dodiru sa kulturnim dobrom mogu izvoditi samo u skladu sa sustavom mjera zaštite kulturnog dobra, utvrđenog posebnim rješenjem odnosno posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra koje izdaje nadležni konzervatorski odjel.

b. Za zahvate na zaštićenim građevinama, treba izraditi detaljnu konzervatorsku dokumentaciju.

c. Građevinski fond sa spomeničkim karakteristikama povijesne građanske arhitekture treba sačuvati i obnavljati.

d. U krovnim plohama se ne smiju graditi krovne kućice niti lučni otvori.

e. Oblikovanje, osobito proporcije i ritam otvora, treba odgovarati odlikama povijesne građanske arhitekture unutar kulturno-povijesne cjeline.

f. Preporučuje se upotreba tradicijskih detalja prozorske i vratne stolarije i kvalitetno oblikovanje svih detalja u duhu tradicije, odnosno prilagodba tih detalja modernim zahtjevima i izričajima, uz uvažavanje i očuvanje veze s tradicijom.

g. Pri rekonstrukciji, starim građevinama koje su izgubile stilska obilježja ili je gabarit izmijenjen dogradnjama i sl. treba vratiti izvorni izgled.

h. Ako je prethodnim zahvatima stanje kulturne vrijednosti narušeno, pri gradnji na građevnoj čestici te građevine, obavezno ju je rekonstruirati ili zamijeniti u skladu s konzervatorskim

smjernicama odnosno tako da se obnove prostorne i oblikovne karakteristike koje građevinu čine vrijednom.

i. Ako se neka građevina proglasi kulturnim dobrom, ili kulturnim dobrom lokalnog značaja, iznimno od prethodno navedenog, zahvati će se na njoj provoditi u skladu s rješenjem, odnosno odlukom o proglašenju kulturnim dobrom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K1

- Oblikovanje krovišta

- Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°.

- U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, loža ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

- Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1-uglovnica

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. T1-uglovnica: smiju se graditi gospodarske građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti, i to ugostiteljski objekti hotela

b. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na

njemu.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za uglovnice iznosi 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Iznimno od prethodno navedenog, potpuno ukopane podzemne etaže višestambenih građevina, posebno označene na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, a koje su pretežno namijenjene parkirnim, odnosno garažnim mjestima, može iznositi prema potrebi, ali ne smije obuhvaćati površinu prirodnog terena odnosno terena prirodnih obilježja propisanog u točki 10. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti je 3,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu.

b. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

c. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

d. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Okućnice treba postupno uređivati tj. uklanjati trošne gospodarske i pomoćne objekte bez arhitektonskih vrijednosti.

g. Dio površine građevne čestice mora biti prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja, zasađen travama, cvijećem, niskim i/ili visokim raslinjem: najmanje 30% građevne čestice stambene građevine.

h. Iznimno od navedenog u podtočki g. ove točke, građevna čestica smije imati manji dio površine prirodnog terena, odnosno terena prirodnog obilježja, ako to dozvoljava posebna gradska odluka (a unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela), koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući teren.

i. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, najviše 2, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom

regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T1-uglovnica

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka; 2. potpuno ukopane podzemne etaže; 3. kolni pristupi podzemnim etažama; 4. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. oblikovanje krovišta

a. Krovišta zgrada se mogu izvesti kao ravna ili malog nagiba do 10°.

3. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 21.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

b. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice mogu biti takvi da obuhvaćaju više građevnih čestica iz podtočki a. ove točke, ako njihovi Planom određeni gradivi dijelovi čine neprekinutu prostornu cjelinu.

c. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke veličina i oblik građevne čestice iz podtočke a. ove točke, može se izmijeniti radi formiranja građevne čestice infrastrukturne građevine planirane ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. T1-1: smiju se graditi gospodarske građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti, i to ugostiteljski objekti hotela

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom

u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka u članku 12. ovog Plana.

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke , postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ovom točkom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema

najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština"; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom. Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom , ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m; 2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T1-1

- Smještaj van gradivog dijela građevne čestice

- Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su:

1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;

2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;

3. potpuno ukopane podzemne etaže;

4. kolni pristupi podzemnim etažama;

5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

- Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

- Međusobna udaljenost zgrada

- Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke

- Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od:

1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje

2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više.

- Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

- Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu 4. „Uvjeti gradnje”. br. 2 priloženom u Obrazloženju.

- Oblikovanje krovišta

- Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

- Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog:

1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima stavka (5) ovog članka podtočke e. ove točke;

2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

- Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

- Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

- Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

- U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, loža ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

- Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-s

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. K1: smiju se graditi građevine poslovne-uslužne namjene.

b. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke , postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ovom točkom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,7.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

d. Uz navedeno: 1. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština"; 2. na zgrade zaštićene kao kulturno dobro ovim Planom ili PPUG-om, primjenjuju se i uvjeti iz odjeljka "3.1.2. Kulturna baština".

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom . Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to: 1. najviše jedan za građevnu česticu obiteljske zgrade, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m;2. najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Pomoćna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, onoga osnovne namjene i/ili onoga za pomoćnu građevinu, osim iznimki navedenih u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka.

c. Pomoćna građevina koja se gradi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, ne smije biti smještena bliže regulacijskom pravcu od osnovne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K1-s

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;2. otvorena stubišta na dvorišnoj strani, koja mogu biti istaknuta najdalje 1,4 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost zgrada' ovog članka;3. potpuno ukopane podzemne etaže ;4. kolni pristupi podzemnim etažama ;5. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade, ograda, potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, pomoćna građevina se može graditi i van gradivog dijela građevne čestice, iza građevnog pravca osnovne građevine, najmanje 1

m od međe susjedne građevne čestice i najmanje 4 m od susjedne osnovne građevine, pri čemu se na udaljenosti manjoj od 3 m od međe, na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

d. Iznimno od navedenog u podtočki c. ove točke, postojeća pomoćna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati na toj udaljenosti.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovovi se grade kao kosi - dvostrešni ili višestrešni, odnosno skošeni, pri čemu nagibi trebaju biti između 30° i 45°, ili kao ravni.

b. Krovovi se moraju graditi kao kosi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, označene na kartografskom prikazu '3.1.2. Kulturna baština', a iznimno od navedenog: 1. dio se može graditi kao ravni, u skladu s uvjetima podtočke e. ove točke; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat.

c. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid. Iznimno od navedenog, ta obaveza se ne primjenjuje na građevine iz ovog Plana zaštićene kao kulturno dobro, odnosno građevine koje ih zamjenjuju.

d. Sljeme krova mora biti paralelno duljoj osi tlocrta, pa gdje obaveza krovnog vijenca iz podtočke c. ove točke traži njegovu gradnju paralelno kraćoj osi građevine, krov se tu ne gradi kao dvostrešan, već kao višestrešan, odnosno skošen.

e. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom.

f. U potkrovlju nije dozvoljena gradnja balkona, istaka, loža ni terasa, osim na zabatnim zidovima i na strani građevine suprotnoj od regulacijskog pravca.

g. Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu ne mogu imati krovne kućice (mansarde) u potkrovlju.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-uglovnica

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. K1: smiju se graditi građevine poslovne-uslužne namjene.

b. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, osim iznimki navedenih u u točki 'Smještaj van gradivog dijela građevne čestice' ovog članka

c. Gdje su gradivi dijelovi građevne čestice - osnovne namjene Planom određeni uz zajedničku među građevne čestice, građevine se unutar njih moraju smještati uz tu među, kao ugrađene ili kao poluugrađene.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen obavezni građevni pravac, osnovna građevina se mora pretežnim dijelom tog pročelja smjestiti na njemu.

e. Iznimno od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke , postojeće građevine čiji položaj nije u skladu s dozvoljenim ovom točkom, i kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, a: 1. nalaze se u cijelosti ili dijelom unutar gradivog dijela građevne čestice, smiju se unutar tog gradivog dijela rekonstruirati u skladu s ostalim uvjetima korištenja, uređenja i gradnje, ali tako da se ne smanjuje prekoračena udaljenost do međe ili građevine na susjednoj građevnoj čestici; 2. nalaze se u cijelosti ili dijelom van gradivog dijela građevne čestice, smiju se van gradivog dijela rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5.

b. Najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,2.

c. Površina svih građevina na jednoj građevnoj čestici se određuje zajednički.

d. Pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije biti unutar granica koeficijenta izgrađenosti građevne čestice koji odgovara veličini postojeće izgrađene površine zemljišta, ako je taj veći od prethodno propisanog.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći koeficijent iskoristivosti je 3,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka: 1. "Po"

označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, dakle etaže pretežno ili potpuno ukopane u teren, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom, pri čemu ukopan ne mora biti kolni pristup do garaže smještene u podrumu.; 2. "S" označava mogućnost gradnje suterena, dakle etaže djelomično ukopane u teren, koja se nalazi ispod prizemlja i čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom; umjesto suterena se smije graditi podrum.; 3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja, dakle etaže koja se nalazi na terenu, odnosno nad podrumom ili suterenom; ako se gradi nad suterenom, smije se pri tome nalaziti najviše 150 cm nad okolnim uređenim terenom.; 4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja.; 5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja dakle etaže koja se nalazi pod kosim krovom građevine, i koja smije imati nadozid visine najviše 120 cm.; 6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata, dakle etaže koja se gradi kao uvučena etaža tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom.

b. Za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida.

c. Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju.

d. Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

e. Iznimno od prethodno navedenog postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, a nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja građevina, bilo novih ili rekonstrukcije postojećih, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale regionalne arhitekture. Naročito u slučaju izgradnje nove građevine u neposrednoj blizini objekata graditeljske baštine, kada kod arhitektonskog izraza novog objekta treba primijeniti oblikovne elemente autohtone ruralne ili građanske arhitekture.

b. Veće građevine treba oblikovati na način da se što bolje uklope u okoliš te da predstavljaju prelazne strukture između visoke i niske okolne izgradnje.

c. Na dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, mora se urediti površina za parkiranje vozila, osim na dijelu koji je nužan za kolni, pješački ili interventni pristup u ostali dio čestice.

c. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja javno dostupne pješačke površine, mora se urediti takva površina i osigurati njena javna dostupnost. Uređuje se na način jednak javnim pješačkim površinama propisan ovim Planom . Može služiti kao kolni pristup parkirališnim ili garažnim mjestima na građevnoj čestici, ako ga prostorno nije moguće drugačije ostvariti.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja terena prirodnih obilježja, ta površina se mora tako pretežno urediti. Manji dio te površine se može urediti kao pješačka površina na način propisan ovim Planom, ili kao igralište, odnosno rekreacijska površina.

e. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

f. Ulične ograde se mogu graditi visine do 1,5 m i to zidane - pune, od prozračnog materijala ili kombinirane. Ulične ograde se ne mogu postavljati na građevnim česticama višestambenih građevina niti između javno dostupne pješačke površine na građevnoj čestici, propisane ovim Planom, i površine javne namjene.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to najviše 2 za ostale građevine, minimalne širine 3 m, a maksimalne po 6 m, i to samo ako se radi o pristupima s različitih javnih prometnih površina.

b. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

c. Javnom prometnom površinom se smatra svaka takva površina (cesta, javno parkiralište, javna garaža) planirana na kartografskim prikazima ovog Plana.

d. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, na građevnoj čestici određena obaveza uređenja parkirališne površine, može se odrediti priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu po cijelom regulacijskom pravcu.

e. Iznimno od navedenog u podtočki a. ove točke, do izgradnje javne prometne površine na koju je priključak planiran, dozvoljeno je ostvarivati neposredni prometni pristup s druge prometne površine.

f. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K1-uglovnica

1. smještaj van gradivog dijela građevne čestice

a. Dijelovi osnovne građevine koji se smiju graditi van gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, su: 1. istaci na dvorišnoj strani, koji mogu biti istaknuti najdalje 1,0 m izvan granice gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se ne prekrše uvjeti iz točke 'Međusobna udaljenost

zgrada' ovog članka; 2. potpuno ukopane podzemne etaže; 3. kolni pristupi podzemnim etažama; 4. terase i stubišta u razini terena odnosno u visini do 50 cm iznad razine terena.

b. Van gradivog dijela građevne čestice je dozvoljena gradnja potpornih zidova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnih priključaka.

2. međusobna udaljenost zgrada

a. Samostojeća zgrada koja se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevne čestice, mora poštivati i uvjet udaljenosti od zgrade na toj građevnoj čestici, iz podtočke b. ove točke.

b. Udaljenost građevine iz podtočke a. ove točke od zgrade, odnosno osnovne građevine na susjednoj građevnoj čestici, ne može biti manja od: 1. 4 m, ako su građevine katnosti Po/S+P+1+Pk i manje 2. polovice zbroja njihovih visina, ako je najmanje jedna od građevina katnosti Po/S+P+2 ili više

c. Udaljenost iz podtočke b. ove točke se određuje zasebno za svaki dio građevine koji je različite visine.

d. Ako osnovna građevina na susjednoj čestici nije izgrađena, pri izračunu udaljenosti iz podtočke b. ove točke, uzimat će se najveća dozvoljena katnost te građevine, odnosno njenog dijela, određena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

e. Iznimno od navedenog u podtočki b. ove točke, kod rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji postojećih zgrada viših od tri nadzemne etaže, međusobna udaljenost dviju susjednih zgrada može biti manja od polovice zbroja njihovih visina, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

3. oblikovanje krovišta

a. Krovišta zgrada se mogu izvesti kao ravna ili malog nagiba do 10°.

4. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 24.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-Gp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smije se graditi građevina namijenjena smještaju građevine poslovne-uslužne namjene s obaveznom gradnjom javne garaže.

b. Uslužnim djelatnostima se smatraju: priprema i usluživanje hrane, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, djelatnosti umjetnosti, zabave i rekreacije, ostale uslužne djelatnosti i druge djelatnosti kojima se korisnicima pružaju usluge ili koje su uredskog i poslovničkog karaktera.

c. Poslovne-uslužne djelatnosti iz ove točke moraju biti smještene u prizemlju. Dok su ostale etaže namijenjene za javnu garažu.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještaj nadzemnog dijela građevine na građevnoj čestici se određuje gradivim dijelom građevne čestice određenim na kartografskom prikazu, br. 2 priloženom u Obrazloženju, najmanjom dozvoljenom udaljenošću od građevina na susjednim građevnim česticama i obaveznim građevnim pravcem, tamo gdje je određen.

b. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,95.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti je 3,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

   a. Građevina može imati najviše tri podzemne i četiri nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja nadzemnog dijela građevine potrebno je izvesti zeleno pročelje.

   b. Na nadzemnom dijelu građevine koji se gradi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe sa susjednom česticom koja nije površina javne namjene, ne smiju se graditi otvori prema toj čestici. Od toga se izuzimaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala te ventilacijski otvori.

   c. Unutarnji promet obavezno je, tamo gdje je to moguće, organizirati jednosmjernim vožnjama.

   d. Najmanja dozvoljena svijetla visina garažne etaže je 220 cm.

   e. Osim ulazno-izlaznih rampi za vozila, potrebno je osigurati i ulazno-izlazne komunikacije za potrebe pješaka te osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

   f. Garažno mjesto u javnoj garaži ne može biti manje od 2,4 x 5,0 m. Iznimno od navedenog, za uzdužna mjesta može biti širine 2 m.

   g. Dio garaže koji se nalazi u najnižoj podzemnoj etaži može se izvesti kao dvonamjensko sklonište osnovne namjene.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Na građevnoj čestici treba predvidjeti: površine za parkiranje automobila, kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

    b. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja okoliša na građevnoj čestici.

    c. Dio površine građevne čestice mora biti prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja, zasađen travama, cvijećem, niskim i/ili visokim raslinjem, i to najmanje 15% patera.

    d. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Za potrebe invalida treba osigurati 5% kapaciteta, a njihova parkirališna mjesta treba locirati što bliže dizalima odnosno rampama.

    b. Javne garaže moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

    c. Garažna mjesta za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju biti u blizini dizala odnosno invalidskih rampi. Ako nije predviđeno dizalo, obavezno je izgraditi rampu za invalide.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Kolni pristup u garažu s javne prometne površine treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

b. Maksimalni uzdužni nagib pristupnih rampi u garažu je: bez natkrivanja do 12%, a s natkrivanjem do 16%.

c. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to obavezno jedan za građevnu česticu, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

e. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: K1-Gp

1. oblikovanje krovišta

a. Krov se gradi kao prohodan ravan krov koji je ujedno i zadnja etaža građevine.

b. Na krovu se mora predvidjeti smještaj punionica električnih automobila.

2. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

Članak 25.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Trg

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površini određenoj pravilom provedbe 'trg' omogućeno je parterno uređenje površina trga.

b. Dozvoljava se postava montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalno koeficijent izgrađenosti nadzemno je 0,1.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalno koeficijent iskoristivosti nadzemno je 0,1.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja montažnih građevina, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale autohtone građanske arhitekture.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Kota uređenog terena nad javnom garažom ne smije biti viša od kote površine javne namjene s kojom graniči.

b. Na građevnoj čestici treba predvidjeti: kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

c. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja partera trga i krajobraznog uređenja zelenih površina na građevnoj čestici.

d. Dio površine građevne čestice mora biti prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja, zasađen travama, cvijećem, niskim i/ili visokim raslinjem, i to najmanje 30% patera.

e. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

f. Površina trga, posebno označena na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, mora se urediti kao ravna pješačka površina trga, koja dijelom može biti namijenjena i povremenom korištenju kao rekreacijsko sportsko igralište i za druge aktivnosti od javnog interesa.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to obavezno jedan za građevnu česticu, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m.

b. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 26.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površini određenoj pravilom provedbe 'Gp' omogućena je gradnja javne garaže.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Osnovna građevina mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar gradivog dijela građevne čestice - osnovne namjene, određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,95

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti je 2,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Građevina garaže može imati najviše 2 nadzemne etaže od čega je druga etaža prohodni ravni krov, namijenjen parkiranju vozila, bez mogućnosti natkrivanja.

b. Ukupna visina građevine je 4,00 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja montažnih građevina, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale autohtone građanske arhitekture.

b. Garažno mjesto u javnoj garaži ne može biti manje od 2,4 x 5,0 m. Iznimno od navedenog, za uzdužna mjesta može biti širine 2 m.

c. Unutarnji promet obavezno je, tamo gdje je to moguće, organizirati jednosmjernim vožnjama.

d. Minimalna svijetla visina etaže iznosi 220 cm.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Osim ulazno-izlaznih rampi za vozila, potrebno je osigurati i ulazno-izlazne komunikacije za potrebe pješaka te osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Članak 27.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gp-trg

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina i oblik građevne čestice su propisani kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju. Granice građevne čestice moraju biti jednake granicama određenima tim kartografskim prikazom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površini određenoj pravilom provedbe 'Gp-trg' omogućena je gradnja podzemne javne garaže i prizemna površina trga.

b. Javna garaža je samostalna uporabna cjelina namijenjena parkiranju vozila otvorena za korištenje svima.

c. Dozvoljava se postava montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Javna garaža mora biti svim svojim dijelovima smještena unutar granica građevne čestice određenog na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalno koeficijent izgrađenosti nadzemno je 0,1.

b. Maksimalni koeficijent izgrađenosti podzemno je 0,95.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalno koeficijent iskoristivosti nadzemno je 0,1.

b. Maksimalni koeficijent iskoristivosti podzemno je 3,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivoGrađevina može imati najviše tri podzemne etaže. Garaža je smještena u podzemnim etažama.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Prilikom arhitektonskog oblikovanja montažnih građevina, poželjno je primijeniti elemente oblikovanja i materijale autohtone građanske arhitekture.

b. Unutarnji promet obavezno je, tamo gdje je to moguće, organizirati jednosmjernim vožnjama.

c. Najmanja dozvoljena svijetla visina garažne etaže je 220 cm.

d. Osim ulazno-izlaznih rampi za vozila, potrebno je osigurati i ulazno-izlazne komunikacije za potrebe pješaka te osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

e. Garažno mjesto u javnoj garaži ne može biti manje od 2,4 x 5,0 m. Iznimno od navedenog, za uzdužna mjesta može biti širine 2 m.

f. Dio garaže koji se nalazi u najnižoj podzemnoj etaži može se izvesti kao dvonamjensko sklonište osnovne namjene.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Javna garaža mora biti izgrađena tako da se površina nad njom izgradi, odnosno uredi u skladu s uvjetima ovog Plana za tu površinu.

b. Kota uređenog terena nad javnom garažom ne smije biti viša od kote površine javne namjene s kojom graniči.

c. Na građevnoj čestici treba predvidjeti: kolne i pješačke pristupe, zatim površine za kretanje i intervenciju vatrogasnog vozila ako je to potrebno u skladu s posebnim propisima o zaštiti od požara, te prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja.

d. Glavni projekt za građenje građevine treba obuhvaćati i rješenje uređenja partera trga i krajobraznog uređenja zelenih površina na građevnoj čestici.

e. Dio površine građevne čestice mora biti prirodni teren, odnosno teren prirodnih obilježja, zasađen travama, cvijećem, niskim i/ili visokim raslinjem, i to najmanje 10% patera.

f. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

g. Za hortikulturno uređenje prirodnog terena se predlaže sadnja autohtonog bilja i stabala, dok se ostale površine unutar čestica predlaže popločiti umjesto izvedbe monolitnih betonskih ili asfaltnih površina.

h. Površina trga mora se urediti kao ravna pješačka površina, koja dijelom može biti namijenjena i povremenom korištenju kao rekreacijsko sportsko igralište, osim na južnom dijelu, gdje se može graditi ljetna pozornica s mogućnošću natkrivanja, a uz navedeno može se uređivati i kao druge pješačke površine.

i. Pješačke površine javne namjene je potrebno opremiti elementima komunalne opreme ujednačenog oblikovanja i na njima je dozvoljena i sadnja niskog i visokog raslinja, ali tako da se omogući neprekinuta prolazna čvrsta pješačka površina. Potrebno ih je graditi tako da se ne njima ne zadržava voda niti stvara blato.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Za potrebe invalida treba osigurati 5% kapaciteta, a njihova parkirališna mjesta treba locirati što bliže dizalima odnosno rampama.

b. Javne garaže moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

c. Garažna mjesta za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju biti u blizini dizala odnosno invalidskih rampi. Ako nije predviđeno dizalo, obavezno je izgraditi rampu za invalide.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Kolni pristup u garažu s javne prometne površine treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

b. Maksimalni uzdužni nagib pristupnih rampi u garažu je: bez natkrivanja do 12%, a s natkrivanjem do 16%.

c. Građevna čestica mora imati neposredni kolni pristup s javne prometne površine, i to obavezno jedan za građevnu česticu, minimalne širine 3 m, a maksimalne 6 m.

d. Gdje je na kartografskom prikazu br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen položaj priključka građevne čestice na javnu prometnu površinu, smije biti samo na toj poziciji, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog prometnih i/ili parkirališnih potreba.

e. Građevna čestica mora biti priključena na postojeće mreže komunalne i druge infrastrukture.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 28.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina namijenjena za uređenje parka.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 90% površine mora biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te može sadržavati pješačke površine i građevine, komunalnu opremu te dječja i druga igrališta.

b. Može sadržavati umjetna tijela površinskih voda, izgrađena i uređena tako da se ne pogorša postojeći vodni režim niti ugroze okolne površine, pri čemu se za potrebe izgradnje tih tijela može smanjiti propisani postotak prirodnog terena uređenog niskim i visokim raslinjem iz podtočke a. ove točke

c. Dječja igrališta moraju pretežno biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te sadržavati površine i naprave za dječju igru. Mogu sadržavati pješačke površine, komunalnu opremu i rekreativne površine.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Može sadržavati prizemne montažne objekte za prateće prostorije i sadržaje sukladne parku, ukupnog GBP-a najviše do 75 m².

Članak 29.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-pa

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Spomenik parkovne arhitekture - park u Dugom Selu zaštićen je PPUG-om kao prirodna vrijednost.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 90% površine mora biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te može sadržavati pješačke površine i građevine, komunalnu opremu te dječja i druga igrališta. Najmanje 90% površine mora biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te može sadržavati pješačke površine i građevine, komunalnu opremu te dječja i druga igrališta.

b. Može sadržavati umjetna tijela površinskih voda, izgrađena i uređena tako da se ne pogorša postojeći vodni režim niti ugroze okolne površine, pri čemu se za potrebe izgradnje tih tijela može smanjiti propisani postotak prirodnog terena uređenog niskim i visokim raslinjem iz podtočke a. ove točke.

c. Kroz park mora se urediti pješački put koji bi poprečno spojio Domobransku i Sportsku ulicu. Na prethodno spomenuti pješački put potrebno je okomito na njega urediti šetnicu koja bi vodila uz korito potoka prema Stadionu, a izbila na Sportsku ulicu. Kroz park mora se urediti pješački put koji bi poprečno spojio Domobransku i Sportsku ulicu. Na prethodno spomenuti pješački put potrebno je okomito na njega urediti šetnicu koja bi vodila uz korito potoka prema Stadionu, a izbila na Sportsku ulicu.

d. Pri uređenju parka se moraju očuvati te primjereno urediti i prezentirati spomenik palim borcima i bunar.

e. Dječja igrališta moraju pretežno biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te sadržavati površine i naprave za dječju igru. Mogu sadržavati pješačke površine, komunalnu opremu i rekreativne površine.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Može sadržavati prizemne zgrade za prateće prostorije i sadržaje sukladne parku, ukupnog GBP-a najviše do 75 m².

Članak 30.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Park šuma "Starjak" zaštićena je PPUG-om kao prirodna vrijednost.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 90% površine mora biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te može sadržavati pješačke površine i građevine, komunalnu opremu te dječja i druga igrališta.

b. Može sadržavati umjetna tijela površinskih voda, izgrađena i uređena tako da se ne pogorša postojeći vodni režim niti ugroze okolne površine, pri čemu se za potrebe izgradnje tih tijela može smanjiti propisani postotak prirodnog terena uređenog niskim i visokim raslinjem iz podtočke a. ove točke.

c. Kroz park mora se urediti pješački put koji bi poprečno spojio Domobransku i Sportsku ulicu. Na prethodno spomenuti pješački put potrebno je okomito na njega urediti šetnicu koja bi vodila uz korito potoka prema Stadionu, a izbila na Sportsku ulicu.

d. Pri uređenju parka se moraju očuvati te primjereno urediti i prezentirati spomenik palim borcima i bunar.

e. Dječja igrališta moraju pretežno biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te sadržavati površine i naprave za dječju igru. Mogu sadržavati pješačke površine, komunalnu opremu i rekreativne površine.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Može sadržavati prizemne zgrade za prateće prostorije i sadržaje sukladne parku, ukupnog GBP-a najviše do 75 m².

Članak 31.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina namijenjena za uređenje dječjeg igrališta u parkovnom okruženju.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Dječje igralište mora pretežno biti uređeno kao prirodni teren te sadržavati površine i naprave za dječju igru.

b. Prirodni teren mora biti uređen niskim i visokim raslinjem te može sadržavati pješačke površine, komunalnu opremu i rekreativne površine.

c. Može sadržavati umjetna tijela površinskih voda, izgrađena i uređena tako da se ne pogorša postojeći vodni režim niti ugroze okolne površine, pri čemu se za potrebe izgradnje tih tijela može smanjiti postotak prirodnog terena.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Može sadržavati prizemne zgrade za prateće prostorije i sadržaje sukladne namjeni dječjeg igrališta, ukupnog GBP-a najviše do 75 m².

Članak 32.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina namijenjena za uređenje zone zaštitnog zelenila.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 90% površine mora biti prirodni teren uređen niskim i visokim raslinjem te može sadržavati pješačke površine i komunalnu opremu.

b. Može sadržavati umjetna tijela površinskih voda, izgrađena i uređena tako da se ne pogorša postojeći vodni režim niti ugroze okolne površine, pri čemu se za potrebe izgradnje tih tijela može smanjiti propisani postotak prirodnog terena uređenog niskim i visokim raslinjem iz podtočke a. ove točke.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 33.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS-p

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama pravila provedbe za površinu 'IS-p'.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Unutar površine ovog pravila provedbe moguće je planirati i izgraditi pješačku površinu, biciklističku površinu i zaštitne zelene površine.

b. Dozvoljava se postava urbane opreme, skulptura i umjetničkih instalacija.

c. Dozvoljava se postava montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

d. Ne dozvoljava se postava nadstrešnica.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Najmanje širina pješačke površine je 1,60 m.

b. Najmanja širina biciklističke staze ili biciklističkog traka za dvosmjerni promet je 2,0 m.

c. Popločenje mora biti planirati i izvesti otporno na atmosferilije i habanje.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Spoj pješačke s prometnom površinom treba planirati i izvesti s odgovarajućim Pravilnikom kojim se uređuje pristupačnost građevinama.

b. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 34.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS-p-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata utvrđuje se prema granicama pravila provedbe za površinu 'IS-p-1'.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Unutar površine ovog pravila provedbe moguće je planirati i izgraditi pješačku površinu, biciklističku površinu i zaštitne zelene površine.

b. Dozvoljeno je uređenje jednosmjerne trake za prolaz vozila stanara (zona 30 km/h), radi ostvarenja kolnog pristupa.

c. Dozvoljava se postava urbane opreme, skulptura i umjetničkih instalacija.

d. Dozvoljava se postava montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

e. Ne dozvoljava se postava nadstrešnica.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Najmanje širina pješačke površine je 1,60 m.

b. Najmanja širina biciklističke staze ili biciklističkog traka za dvosmjerni promet je 2,0 m.

c. Popločenje mora biti planirati i izvesti otporno na atmosferilije i habanje.

d. Površina za jednosmjerni prolaz osobnih vozila mora biti izvedena u razini s pješačkom površinom, a označena drugačijim materijalom ili bojom radi osiguranja sigurnosti prolaznika.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Spoj pješačke s prometnom površinom treba planirati i izvesti s odgovarajućim Pravilnikom kojim se uređuje pristupačnost građevinama.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 35.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TS

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina namijenjena za smještaj transformatorskih stanica.

b. Uvjeti gradnje dani su u poglavlju 2.3.2. Elektroenergetika.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 36.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pp

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina je namijenjena za uređenje javnog parkirališta.

b. Uvjeti za uređenje su dani u poglavlju 2.1.1. Cestovni promet.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prilikom projektiranja parkirališta potrebno je odrediti raspored sadnje 1 stabla na 8 parkirnih mjesta, tako da se omogući stvaranje sjene od krošnje nad parkinim mjestima.

b. Moguće je postavljanje prefabriciranih elemenata koji omogućavaju zatravljivanje većih površina (perforirani parkirališni elementi, travne rešetke i sl.) na parkirališna mjesta.

c. Moguće je korištenje struktura i elemenata za zasjenjivanje parkirališnog i pješačkog prostora kako bi se pružio zaklon od izravna sunčeva svjetla, smanjile površinske temperature te pružilo olakšanje od prekomjernog zagrijavanja i toplinskog stresa.

d. Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta na čestici određuje se prema uvjetima zadanima u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovih Odredbi.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 37.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. površinske građevine infrastrukture (elektroničkih komunikacija, javne odvodnje otpadnih i površinskih voda, vodoopskrbe, elektroenergetike, plinoopskrbe)

b. linijske i površinske građevine za promet: cestovne površine, kolno-pješačke površine, pješačke površine – šetnice, pješačke ulice, stepenice, biciklističke staze, zelene površine, parkirališta/stajališta.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

Članak 38.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: van plana

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: van plana

1. Površina označena oznakom 'van plana' se odnosi na građevne čestice unutar obuhvata ovog Plana koje nisu obuhvaćene u cjelini svoje katastarske čestice. Za predmetne katastarske čestice vrijedi pravilo provedbe propisano susjednim UPU-om.

Članak 39.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PPU Grad Dugo Selo

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
   a. nije primjenjivo
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. nije primjenjivo
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. nije primjenjivo
4. izgrađenost građevne čestice
   a. nije primjenjivo
5. iskoristivost građevne čestice
   a. nije primjenjivo
6. građevinska (bruto) površina građevina
   a. nije primjenjivo
7. visina i broj etaža građevine
   a. nije primjenjivo
8. veličina građevine koja nije zgrada
   a. nije primjenjivo
9. uvjeti za oblikovanje građevine
   a. nije primjenjivo
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    a. nije primjenjivo
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    a. nije primjenjivo
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    a. nije primjenjivo
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    a. nije primjenjivo
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    a. nije primjenjivo
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PPU Grad Dugo Selo

- Pravila provedbe za površinu određena su Prostornim planom uređenja grada Dugog Sela.

Članak 40.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
   a. nije primjenjivo
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
   a. nije primjenjivo
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

4. izgrađenost građevne čestice

a. nije primjenjivo

5. iskoristivost građevne čestice

a. nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. nije primjenjivo

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. nije primjenjivo

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. nije primjenjivo

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. nije primjenjivo

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. nije primjenjivo

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. nije primjenjivo

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. nije primjenjivo

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: V1

- Korita prirodnih površinskih voda su javno vodno dobro neovisno o tom tko je u zemljišnoj knjizi upisan kao njihov vlasnik.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Visina građevine

Članak 41.

(1) Definicije etaža određene su posebnim propisom, uz dodatne uvjete oblikovanja propisane ovim Planom. Najveći dozvoljeni broj etaža zgrade je kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju, određen zasebno za svaku građevnu česticu, i to tako da oznaka:

1. "Po" označava mogućnost gradnje jednog ili više podruma, čija se gornja kota konstrukcije smije nalaziti na najviše 30 cm nad okolnim uređenim terenom.

2. "S" označava mogućnost gradnje suterena,

3. "P" označava mogućnost gradnje prizemlja,

4. Arapska znamenka označava mogućnost gradnje tako određenog broja katova, dakle etaža koje se grade iznad prizemlja, a ispod potkrovlja, odnosno uvučenog kata

5. "Pk" označava mogućnost gradnje potkrovlja, odnosno uvučenog kata

6. "Uk" označava mogućnost gradnje uvučenog kata.

7. Uvučeni kat se gradi kao najviša etaža zgrade tako da svojim volumenom mora biti upisana unutar volumena kojeg bi činio kosi krov nagiba do najviše od 35° i nadozida do najviše 120 cm; ovakva etaža može imati tlocrtnu površinu do 75% površine karakteristične etaže i mora biti uvučeno s ulične strane najmanje za svoju visinu, a ne smije se graditi unutar područja kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, određene ovim Planom

8. Osim ograničenja za potkrovlje iz točke 5. ovog stavka, visina etaže se ne propisuje ovim Planom osim ograničenja za potkrovlje iz točke 5. ovog stavka, visina etaže se ne propisuje ovim Planom.

(2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka:

1. za građevine na građevnim česticama na kojima nema oznake "Pk", dozvoljena je gradnja potkrovlja bez nadozida

2. pomoćne građevine smiju imati najviše podrum, prizemlje i potkrovlje.

(3) Broj etaža zgrade smije biti najviše za jednu etažu manji od onog određenog u stavku (1) ovog članka.

(4) Najveća dozvoljena visina zgrade, mjereno od uređenog terena do vrha nadozida potkrovlja, odnosno do vrha posljednjeg kata ako se ne gradi potkrovlje, se određuje prema najvećem dozvoljenom broju etaža zgrade, i to tako da se pri utvrđivanju najveće dozvoljene visine smatra kako je za prizemlje dozvoljena visina 4,5 m, a za kat 3,0 m, uz visinu nadozida potkrovlja kada se ono gradi, pri čemu se kod uvučene etaže potkrovlja građene u skladu sa stavkom (1) točkom 5. podtočkom II. ovog članka, visinom nadozida smatra hipotetska visina nadozida volumena krovišta unutar kojeg je ta etaža upisana.

(5) Iznimno od navedenog u stavku (4) ovog članka:

1. za građevine označene oznakama M3-1.2 i M3-1.2-s na kartografskom prikazu '1.3.1. Pravila provedbe zahvata' orijentirane na Zorićevu i Krležinu ulicu, visina zgrade smije iznositi najmanje 8,5, a najviše 10 m, a visina kosog krova smije biti najviše 3,5 m

2. za građevinu koja se gradi na k.č.br. 956, k.o. Dugo Selo II, visina zgrade smije iznositi najviše 15,0 m, osim na dijelu zgrade prema Zorićevoj ulici (označeno na kartografskom prikazu br.2 priloženom u Obrazloženju), koji smije biti visine najviše 9,5 m, a visina kosog krova smije biti najviše 3,5 m.

(6) Iznimno od navedenog u stavku (4) ovog članka, prizemlje pomoćne građevine smije biti visine najviše 3,0 m.

(7) Iznimno od navedenog u prethodnim stavcima ovog članka, postojeće građevine čiji broj etaža i/ili visina su veći od dozvoljenog ovim člankom, a kartografskim prikazom br. 2 priloženom u Obrazloženju nisu predviđene za uklanjanje, zamjenu ili rekonstrukciju, smiju se rekonstruirati tako da se ne povećavaju dijelovi građevine koji prekoračuju uvjete određene prethodnim stavcima ovog članka.

1.4.2. Mjere zaštite od požara

Članak 42.

(1) Građevine moraju zadovoljiti odredbe posebnog propisa o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara, kao i drugih posebnih propisa iz oblasti zaštite od požara, odnosno u skladu s priznatim pravilima tehničke prakse u dijelu koji nije obuhvaćen tim ili drugim posebnim propisima o zaštiti od požara.

(2) Građevina mora imati osiguran vatrogasni pristup, u skladu s posebnim propisom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Odnosno ako taj pristup ne mora biti osiguran, ona mora poštivati tim propisom određenu najveću udaljenost od vatrogasnog prilaza.

(3) Mora biti osigurana hidrantska mreža u skladu s posebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

1.4.3. Mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda

Članak 43.

(1) Skloništa za zaštitu stanovništva od ratnih opasnosti se grade kao dvonamjenski prostori u podrumima zgrada te u podzemnim garažama. Gdje se utvrdi visoka razina podzemne vode, mogu se graditi kao poluukopana ili kao nadzemna. Grade se u skladu s posebnim propisima o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, kriterijima za određivanje naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi objekti za zaštitu te tehničkim normativima za skloništa. Smiju biti dvonamjenska, no mirnodopska funkcija ne smije utjecati na temeljnu namjenu i zaštitne značajke skloništa

(2) Za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti se ne propisuju dodatne mjere, već će se zaštita provoditi u skladu sa posebnim propisima.

1.4.4. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 44.

(1) Sadržaji koji se smještaju unutar obuhvata Plana, ne smiju bučiti, smrdjeti, prašiti niti predstavljati opasnost za okolinu.

(2) Prilikom smještanja nove građevine treba voditi računa da se ne zaklanja osunčanje susjednim građevinama.

(3) Postojeću komunalnu infrastrukturu treba djelomično rekonstruirati i dograditi.

(4) Zahvati uz potok Martin Breg ne smiju negativno utjecati na njegov vodni režim, niti povećati opasnost od poplava.

(5) Na javnim i privatnim zelenim površinama treba čuvati i održavati postojeću vegetaciju te primijeniti tradicijske hortikulturne elemente naročito uz Zorićevu, Zagrebačku, Ferenčakovu i Kolodvorsku ulicu.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

2.1.1.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Članak 45.

(1) Ulična mreža se smješta unutar javnih prometnih površina, određenih na kartografskom prikazu '1.1. Namjena prostora' i kartografskim prikazom '2.1.1. Cestovni promet'.

(2) Ulična mreža je određena kartografskim prikazom br.1 priloženom uz Obrazloženje.

(3) Ulice obavezno sadrže kolnik i nogostup u skladu s uvjetima stavka (4) ovoga članka, te elemente definirane kartografskim prikazom iz stavka (2) ovog članka. Iznimno od navedenog, kolnopješačke površine ne moraju imati odvojen kolnik i nogostup.

(4) Dimenzije i položaj ulica, određeni su grafički na kartografskom prikazu br. 1 priloženom u Obrazloženju:

- položajem kolnika, koji se smije korigirati:

  1. u zonama raskrižja, ako se time poboljšava protočnost i/ili sigurnost prometa, ali tako da se ne prekrše najmanje dozvoljene vrijednosti iz podstavka 3. ovog stavka

  2. za potrebe gradnje autobusnih stajališta prema propisanom u poglavlju '2.1.1. Cestovni promet', ali tako da se ne prekrše najmanje dozvoljene vrijednosti iz podstavka 3. ovog stavka

- najmanjim dozvoljenim brojem i širinom kolničkih traka kolnika, koji je:

  1. za ulice oznake A, A1 i A2: najmanje 2 kolničke trake, ukupne širine najmanje 6 m

  2. za ulice oznake B: najmanje 2 kolničke trake, ukupne širine najmanje 7,5 m

  3. za ulice oznake C i C1: najmanje 2 kolničke trake, ukupne širine najmanje 5,5 m

4. za ulice oznake D: najmanje 2 kolničke trake, ukupne širine najmanje 5 m

5. za ulice oznake E: najmanje 1 kolnička traka, ukupne širine najmanje 3 m

- najmanjim dozvoljenim brojem i širinom nogostupa uz kolnik, koji je:

1. za ulice oznake A: obostrani, širine po najmanje 1,5 m

2. za ulice oznake A1: obostrani, širine po najmanje 1,2 m

3. za ulice oznake A2: jednostrani, širine najmanje 1,8 m

4. za ulice oznake B: obostrani, širine po najmanje 1,5 m

5. za ulice oznake C: obostrani, širine po najmanje 1,5 m

6. za ulice oznake C1: jednostrani, širine najmanje 1,5 m

7. za ulice oznake D: jednostrani, širine najmanje 1,2 m

8. za ulice oznake E: jednostrani, širine najmanje 1,5 m

(5) Elementi definirani kartografskim prikazom iz stavka (2) ovog članka su:

1. prostori za javna parkirališna mjesta: površine unutar kojih se kao dio ceste, uređuju javna parkirališna mjesta, na kojima je dozvoljeno postavljanje opreme namijenjene punjenju elektromotornih vozila; raspored parkirališnih mjesta unutar tih prostora je načelan, i može se mijenjati radi sadnje drvoreda u sklopu tih prostora, osiguravanja pristupa do građevnih čestica drugih namjena te određivanja pješačkih prijelaza; javno parkirališno mjesto ne može biti manje od 2,5 x 5,0 m, osim uzdužnih mjesta koja smiju biti širine najmanje 2 m

2. položaj drvoreda i drugih zelenih površina u sklopu javne prometne površine.

(6) Na dijelu javne prometne površine, kojem prethodnim stavcima ovog članka nije određena posebna namjena, dozvoljeno je graditi, odnosno uređivati pješačke i zelene površine, biciklističke staze, pristupe na građevne čestice i ulaze u javne podzemne garaže kao i postavljati opremu namijenjenu punjenju elektromotornih vozila, ako se time nogostup ne sužava na širinu manju od propisane ovim Planom.

(7) Ulična mreža mora biti osvijetljena javnom rasvjetom, izvedenom u skladu s posebnim propisom o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

(8) Dijelovi ulice koja sadrži javnu cestu razvrstanu prema posebnom propisu, planirani ovim Planom odnosno u skladu s uvjetima ovog Plana, a koji po posebnom propisu nisu određeni kao dio javne ceste, ne moraju biti dio javne ceste, odnosno njenog cestovnog zemljišta.

2.1.1.2. Površine za javni prijevoz

Članak 46.

(1) Autobusna stajališta se grade unutar javnih prometnih površina, u skladu s posebnim propisom o autobusnim stajalištima, na lokacijama određenima na kartografskom prikazu br. 1 priloženom uz Obrazloženje.

2.1.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 47.

(1) Površine javnih parkirališta su određene na kartografskom prikazu '2.1.1. Cestovni promet', i sljedećih su obaveznih minimalnih kapaciteta:

1. P-1 - 20 parkirališnih mjesta,

2. P-2 - 50 parkirališnih mjesta,

3. P-3 - 60 parkirališnih mjesta,

4. P-4 - 30 parkirališnih mjesta,

5. P-5 - 80 parkirališnih mjesta,

6. s tim da od navedenih brojeva parkirališnih mjesta, najmanje po 5% mora biti namjenjeno potrebama osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(2) Parkirališno mjesto na javnom parkiralištu ne može biti manje od 2,5 x 5,0 m. Iznimno od navedenog, za uzdužna mjesta može biti širine 2 m.

(3) Na javnom parkiralištu se mora osigurati kolni pristup do građevnih čestica koje ga ne mogu ostvariti s druge javne prometne površine.

Članak 48.

(1) Površine javnih garaža su određene na kartografskom prikazu '2.1.1 Cestovni promet'.

(2) Javna garaža je samostalna uporabna cjelina namijenjena parkiranju vozila otvorena za korištenje svima, iznimno od čega, najviše 25% garažnih mjesta može biti namijenjeno za privatnog vlasnika.

(3) Javna garaža se može nalaziti ispod površina više namjena, ali tako da ne onemogući korištenje tih površina u skladu s ostalim uvjetima određenima ovim planom za njihovo korištenje i može činiti prostornu cjelinu s građevinom druge namjene, kao i s njom dijeliti kolni pristup.

(4) Javna garaža mora biti smještena unutar površine iz stavka (1) ovog članka, a iznimno od navedenog, pristupne rampe se mogu graditi izvan te površine, ali tako da ne ometaju tok drugog kolnog ili pješačkog prometa.

(5) Položaj ulaza u podzemnu garažu je određen na kartografskom prikazu br. 1 priloženom uz Obrazloženje, uz mogućnost tehničke korekcije položaja zbog zahtjeva sigurnosti prometa na cestama te rasporeda parkirališnih mjesta u garaži.

(6) Javne garaže se moraju graditi tako da osiguraju najmanje sljedeći broj garažnih mjesta:

1. G-1 - 100
2. G-2 - 100
3. G-3 - 70
4. G-4 - 25
5. od navedenih brojeva garažnih mjesta, najmanje 5% mora biti namijenjeno potrebama osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Članak 49.

(1) Javna garaža mora biti izgrađena tako da se površina nad njom izgradi, odnosno uredi u skladu s uvjetima ovog Plana za tu površinu.

(2) Kota uređenog terena nad javnom garažom ne smije biti viša od kote površine javne namjene s kojom graniči.

(3) Najveći dozvoljeni uzdužni nagib pristupne rampe garaže smije biti najviše 12%, a iznimno od toga smije biti najviše 16% ako je natkriven ili grijan tako da se spriječi zaleđivanje.

(4) Osim ulazno-izlaznih rampi za vozila, potrebno je osigurati i ulazno-izlazne komunikacije za potrebe pješaka te osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(5) Najmanja dozvoljena svijetla visina garažne etaže je 220 cm.

(6) Garažno mjesto u javnoj garaži ne može biti manje od 2,4 x 5,0 m. Iznimno od navedenog, za uzdužna mjesta može biti širine 2 m.

(7) Garažna mjesta za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju biti u blizini dizala odnosno invalidskih rampi. Ako nije predviđeno dizalo, obavezno je izgraditi rampu za invalide.

(8) Pri gradnji javnih garaža potrebno je poštivati ostale uvjete i načine gradnje određene ovim Planom.

2.1.1.4. Parkirališne površine

Članak 50.

(1) Parkirališna ili garažna mjesta za potrebe stanovanja odnosno djelatnosti na građevnoj čestici, čiji potrebni broj se određuje stavkom (4) ovog članka, moraju se osigurati na građevnoj čestici.

(2) Ako se mjesta iz stavka (1) ovog članka grade kao podzemna garaža, najveći dozvoljeni uzdužni nagib pristupne rampe te garaže smije biti najviše 12%, odnosno najviše 16% ako je natkriven ili grijan tako da se spriječi zaleđivanje, a iznimno od navedenog, pristup garaži obiteljske kuće ne smije biti većeg nagiba od 20%.

(3) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka:

- ako se zahvatom odnosno promjenom namjene ne povećava broj potrebnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, dozvoljeno je zadržati postojeći broj parkirališnih mjesta

- do 50% od potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta se ne mora osigurati unutar građevne čestice, ako to dozvoljava posebna gradska odluka koja određuje: područje unutar kojeg je to moguće, vrste zgrada za koje je to moguće te način na koji se osigurava odnosno nadoknađuje taj nedostajući broj mjesta

- za površine oznaka 'M3-1.2-s', 'M3-1-s', 'M3-2-s' i 'K1-s' ucrtane na kartografskom prikazu "1.3. Provedba prostornog plana", pri rekonstrukciji postojeće građevine ili promjeni namjene, nova parkirališna mjesta na građevnoj čestici se moraju osigurati samo za razliku koja nastaje povećanjem GBP-a odnosno promjenom namjene, a postojeća mjesta se moraju zadržati; ako postojeća mjesta zadovoljavaju sve potrebe rekonstruirane građevine odnosno nove namjene, nije potrebno osiguravati nova

- za društvene, uslužne i trgovačke djelatnosti unutar građevnih čestica koje obuhvaćaju postojeće k.č.br. 571/2, 576/1 i 576/2 k.o. Dugo Selo I, parkirališna ili garažna mjesta ne moraju se osigurati na građevnoj čestici, ako je izgrađena javna garaža G-1.

(4) Broj parkirališnih ili garažnih mjesta za potrebe stanovanja odnosno djelatnosti na građevnoj čestici se određuju prema sljedećim normativima:

1. Stanovanje: 1,5 PM / stan
2. Administrativni i poslovni: 1 PM / 75 m2 brutto površine
3. Trgovački: 1 PM / 50 m2 brutto površine
4. Robna kuća: 1 PM / 40 m2 brutto površine
5. Skladišta: 0,20 PM / 1 zaposleni
6. Servisi, obrt: 0,33 PM / 1 zaposleni
7. Ugostiteljstvo: 0,5 PM / 1 zaposleni
8. Sportski tereni sa gledalištem,sportske dvorane sa gledalištem, kino, koncertne i kazališne dvorane: 1 PM / 20 sjedala
9. Sportski tereni bez gledališta: 1 PM / 250 m2 površine
10. Sportske dvorane bez gledališta: 1 PM / 100 m2 površine
11. Škole, dječje ustanove: 1 PM / 1 učionica - jedna grupa
12. Zdravstveni sadržaji unutar građevine javne i društvene namjene, pretežno zdravstvene: 1 PM / 30 m2 brutto površine
13. Zdravstveni sadržaji unutar građevina drugih namjena namjene: 2 PM / ordinacija
14. Vjerski sadržaji: 1 PM / 10 sjedišta
15. Turizam: u skladu s uvjetima za kategorizaciju, prema posebnim propisima

(5) Gdje je kartografskim prikazom "2.1. Prometni sustav" na građevnoj čestici mješovite namjene planirana javna garaža, obavezno ju je kao dio zahvata kojim se na čestici gradi nova građevina ili zamjenjuje postojeća, izgraditi tako da se zadovolje uvjeti iz odjeljka "2.1.1.3. Javna parirališta i garaže" ovog poglavlja.

(6) Potreban broj parkirnih mjesta može se realizirati unutar podzemnih etaža kako bi se omogućilo formiranje javnih pješačkih zona oko zgrada.

(7) Pri izračunu parkirnih odnosno garažnih mjesta, ako potreban broj nije cijeli broj, ukupan broj potrebnih parkirnih mjesta zaokružuje se na prvi veći.

(8) Na garažno-parkirališnim površinama javnih i poslovnih građevina te stambenih i stambeno-poslovnih građevina s deset stanova i više, min. 5% od sveukupnog broja, a na manjim (do 20 PGM) minimalno 1 pristupačno PGM, mora biti namijenjeno za parkiranje vozila osoba s

invaliditetom, a prema Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(9) Za višestambene zgrade mora se osigurati minimalan broj parkirališnih mjesta prema normativu: 1 stan = 1,5 parkirališno mjesto na vlastitoj čestici. Iznimno, unutar obveza izgradnje parkirališno-garažnih mjesta može se umanjiti za broj parkirališnih mjesta koje investitor izvede kao javna parkirališna mjesta neposredno uz građevnu česticu, ali ne može biti manji od: 1 stan = 1 parkirališno mjesto na vlastitoj čestici.

(10) Prilikom planiranja i izgradnje višestambene zgrade, potrebno je osigurati minimalno 10 % procijenjenog potrebnog broja parkirališno / garažnih mjesta na javnim parkiralištima.

(11) Obiteljska zgrada mora zadovoljiti parkirališno-garažne potrebe na vlastitoj čestici prema normativu: 1 stan = 1,5 parkirališno mjesto na vlastitoj čestici.

2.1.1.5. Biciklističke staze

Članak 51.

(1) Planom se ne planiraju posebne biciklističke staze. Dozvoljena je njihova gradnja unutar zemljišnog pojasa ceste, ali tako da se ne prekrše najmanje dozvoljene vrijednosti iz ovog poglavlja.

2.1.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 52.

(1) Površina trga, posebno označena na kartografskom prikazu "2.1. Prometni sustav" vlastite oznake 'Trg', mora se urediti kao ravna pješačka površina, koja dijelom može biti namijenjena i povremenom korištenju kao rekreacijsko sportsko igralište, osim na južnom dijelu, gdje se može graditi ljetna pozornica s mogućnošću natkrivanja, a uz navedeno može se uređivati i kao druge pješačke površine.

(2) Ostale pješačke površine javne namjene je potrebno opremiti elementima komunalne opreme ujednačenog oblikovanja i na njima je dozvoljena i sadnja niskog i visokog raslinja, ali tako da se omogući neprekinuta prolazna čvrsta pješačka površina, širine najmanje u skladu s uvjetima iz ovog poglavlja. Potrebno ih je graditi tako da se ne njima ne zadržava voda niti stvara blato.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 53.

(1) Za izgradnju građevina, postrojenja, uređaja i svih vrsta vodova za potrebe vanjskih korisnika u zaštitnom pružnom pojazu (pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka, na udaljenosti od 100 m mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka sa svake strane, kao i pripadajući zračni prostor), potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od HŽ Infrastrukture d.o.o. u skladu s posebnim propisima.

(2) Zakonska regulativa z apodručje željezničke infrastrukture:

- Zakon o željeznici (NN 32/19, 20/21 i 114/22)
- Zakon o sigurnosti i interoperabilnosti željezničkog sustava (NN63/20)
- Uredba o razvrstavanju željezničkih pruga (NN 84/21)
- Pravilnik o željezničkoj infrastrukturi (NN 127/05 i 16/08)
- Pravilnik o općim uvjetima za gradnju u zaštitnom pružnom i infrastrukturnom pojasu (NN 5/23)
- Pravilnik o uvjetima za određivanje križanja željezničke prige i drugih prometnica (NN 111/15)
- Pravilnik o načinu osiguravanja prometa na željezničko-cestovnim prijelazima i pješačkim prijelazima preko pruge (NN 111/15)

2.1.3. Pomorski promet

Članak 54.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 55.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 56.

(1) Nije primjenjivo.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 57.

(1) U skladu sa člankom 59. stavkom 11. Zakona o elektroničkim komunikacijama ("Narodne novine", br. 76/22 i 14/24), utvrđivanje i izdavanje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za zahvate u prostoru unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme te zaštitne zone radijskog koridora određenih radijskih postaja u nadležnosti je hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti (HAKOM), kao javnopravnog tijela s javnim ovlastima određenim Zakonom o elektroničkim komunikacijama.

(2) Isto tako, prema odredbama Zakona o zračnom prometu ("Narodne novine", br. 69/09, 84/11, 54/13, 127/13 i 92/14), izdavanje posebnih uvjeta u nadležnosti je Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo.

Članak 58.

(1) Kartografskim prikazom '2.2. Komunikacijski sustav', određene su trase kabelske kanalizacije za potrebe elektroničke komunikacijske mreže.

(2) Trase iz stavka (1) ovog članka su načelne i predstavljaju obavezu postavljanja kabelske kanalizacije unutar javne površine, te se mogu mijenjati: radi gradnje prema načelu gradnje integrirane infrastrukture, zbog štetnog utjecaja postojećih elektroenergetskih vodova ili postrojenja, položaja drugih postojećih instalacija i objekata te tehnički i prostorno povoljnijeg rješenja za sve korisnike prostora.

(3) Kabelska kanalizacija se mora graditi unutar javnih površina. Unutar ulice se smije graditi obostrano. Ne smije se graditi tako da onemogući pristup vodovima komunalne te energetske infrastrukturne mreže, niti tako da se radi nje uklanja visoko zelenilo.

(4) Kabelska kanalizacija mora omogućiti izgradnju svjetlovodne distribucijske mreže.

(5) Položaj kabelskih zdenaca u prostoru te odabir tipičnih profila cijevi kabelske kanalizacije se može odrediti prema svojstvima i značajkama vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture.

(6) Položaj distribucijskih (pristupnih) čvorova se može odrediti prema potrebi, i mogu se smjestiti u ulične ormare, koji se postavljaju unutar javnih prometnih površina, ili uz njihov rub na površinama drugih namjena, a smiju se smjestiti i u sklopu druge građevine.

(7) Smještajem distribucijskih čovorova iz stavka (6) ovog članka se ne smije smanjiti nogostup ili kolnik na širinu manju od propisane ovim Planom, ometati kolni ili pješački pristup na građevne čestice ili u građevine niti uklanjati visoko zelenilo.

(8) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu treba graditi u skladu s posebnim propisom o elektroničkim komunikacijama te drugim posebnim propisima donesenima na temelju tog propisa.

Članak 59.

(1) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 60.

(1) Prostornim planom Grada Dugog Sela je evidentirana postojeća lokalna radio postaja Zabavni radio. Radio postaja signal emitira iz Ulice Josipa Zorića 17 (zemljopisna duljina i širina: 016E1425, 45N4822; nadmorska visina: 103 m n.m.; visina antenskog stupa: 20 m) prema radio pretvaraču postavljenom na Martin Bregu, Martinska bb (zemljopisna duljina i širina: 016E1425, 45N4924; nadmorska visina: 204 m n.m.; visina antenskog stupa: 16 m). Preko ovog pretvarača signal se emitira u eter te prenosi dalje prema zapadu (radio pretvarač u Sesvetama).

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 61.

(1) Kartografskim prikazom '2.3. Energetski sustav', određene su trase plinovoda.

(2) Plinovodi trebaju biti postavljeni najmanje 2 m od zgrada (za srednjetlačni plinovod) te 1 m od drugih vodova komunalne infrastrukture.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 62.

(1) Kartografskim prikazom '2.3. Energetski sustav', određene su trase srednjenaponskih elektroenergetskih vodova.

(2) Trase vodova iz stavka (1) ovog članka su načelne i predstavljaju obavezu njihovog postavljanja unutar javne površine, te se mogu mijenjati i dopunjavati: radi gradnje prema načelu gradnje integrirane infrastrukture, zbog štetnog utjecaja postojećih drugih vodova ili postrojenja, položaja drugih postojećih instalacija i objekata, te tehnički i prostorno povoljnijeg rješenja za sve korisnike prostora.

(3) Niskonaponski elektroenergetski vodovi i vodovi javne rasvjete se polažu prema potrebi, unutar površina javne namjene, a ne smiju se polagati tako da onemoguće pristup kabelskoj kanalizaciji ili ostalim vodovima komunalne te energetske infrastrukturne mreže, niti da se onemogući njihovo postavljanje ili gradnja, ako je ono propisano ovim Planom, niti tako da se radi njih uklanja visoko zelenilo.

(4) Trafostanice za koje kartografskim prikazom 1.1. 'Namjena prostora' nije određena posebna površina namjene, smiju se graditi unutar drugih površina te se za njih može formirati minimalna potrebna građevna čestica, prema potrebi.

(5) Svi elektroenergetski vodovi i vodovi javne rasvjete moraju biti položeni u zemlju.

(6) Infrastrukturne mreže moraju biti priključene na infrastrukturne mreže šireg područja.

(7) Građevine komunalne te energetske infrastrukturne mreže treba graditi u skladu s posebnim propisima koji se odnose na te građevine.

Članak 63.

(1) U zoni obuhvata nalazi se postojeća srednjonaponska i niskonaponska elektroenergetska mreža.

(2) Postojeću elektroenergetsku mrežu u slučaju radova treba po potrebi zaštititi, odnosno izmaknuti u novu trasu, koja treba biti u neprometnoj površini. Sve zahvate na postojećoj elektroenergetskoj mreži treba riješiti projektom.

(3) Za eventualno premještanje uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje te naručiti radove od HEP-ODS d.o.o., Elektre-Zagreb.

(4) Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja postojeće elektroenergetske mreže, kao i troškove popravka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji bi eventualno nastali pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor.

(5) Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija potrebne nove transformatorske stanice osiguravat će se unutar njegove parcele.

(6) Parcele potrebne za eventualnu izgradnju novih transformatorskih stanica trebaju biti veličine minimalno 7x5 m, locirane uz prometnice.

(7) Pristupni put trafostanicama treba ispravno predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.

(8) Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt u fazi ishođenja investicijsko - tehnitke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.

(9) U javnoj neprometnoj površini s obje strane prometnica treba osigurati koridore minimalne širine 1 m za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove.

(10) U slučaju potrebe izgradnje novih 20/0,4 kV transformatorskih stanica, treba predvidjeti koridore za priključak istih na srednjonaponsku mrežu te koridore za nove niskonaponske vodove.

(11) Polaganje novih kao i prelaganje i eventualnu zaštitu ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti prema „Tehničkim uvjetima za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV" - prve izmjene i dopune (Bilten HEP-a br. 130/03).

(12) Potrebno se pridržavati Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

(13) Na trasi elektroenergetskih kabelskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2 m od najbližeg elektroenergetskog kabela u koridoru do najbližeg stabla.

(14) Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kabela i ostalih komunalnih instalacija.

(15) U skladu sa elancima 69. i 70. Zakona o tržištu električne energije (NN111/21), za polaganje novih elektroenergetskih vodova, kao i eventualno prelaganje i zaštitu postojećih elektroenergetskih vodova nadležan je isključivo HEP-ODS, Elektra Zagreb.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 64.

(1) Vodoopskrbna mreža treba osigurati dovoljnu količinu vode za ljudsku potrošnju, te za potrebe vanjske hidrantske mreže u skladu sposebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Članak 65.

(1) Planom predviđena izgradnja i rekonstrukcija Vodoopskrbnog sustava prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.4. – Vodnogospodarski sustav.

(2) Planiranu mrežu javne vodoopskrbe predvidjeti u koridorima prometnica. Ukoliko to nije moguće može ju se predvidjeti i izvan njih.

(3) Potrebno je osigurati širine zaštitnog pojasa za mrežu javne vodoopskrbe:

- za cjevovode do profila 300 mm do 3 m (po 1,5 m lijevo i desno od osi cjevovoda)
- za cjevovode profila veće od 300 mm do 4 m (po 2 m lijevo i desno od osi cjevovoda)

(4) Kod paralelnog vođenja cjevovoda, kabela ili uzemljenja sa vodoopskrbnim cjevovodom potrebno je pridržavati se minimalne udaljenosti unutar zaštitnog pojasa od 0,5 m od ruba vodoopskrbnog cjevovoda sa lijeve ili desne strane.

(5) Na trasi javne vodoopskrbe nije dopuštena gradnja i montaža nikakvih podzemnih i nadzemnih građevina niti sadnja visokog raslinja.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 66.

(1) Planiranu mrežu javne odvodnje otpadnih voda predvidjeti prvenstveno u koridorima prometnica. Ukoliko to nije moguće može ju se predvidjeti i izvan njih.

(2) Sustav javne odvodnje se gradi kao mješoviti, pa mora prihvaćati i oborinske vode s javnih prometnih površina.

(3) Potrebno je osigurati širine zaštitnog pojasa za mrežu javne odvodnje:

- za cjevovode do profila 1,5m od 3 m (po 1,5m lijevo i desno od osi cjevovoda)
- za cjevovode profila veće od 1,5 m od 4 m (po 2 m lijevo i desno od osi cjevovoda)

(4) Kod paralelnog vođenja cjevovoda, kabela ili uzemljenja sa cjevovodom javne odvodnje potrebno je pridržavati se minimalne udaljenosti unutar zaštitnog pojasa od 0,5 m od ruba odvodnog cjevovoda sa lijeve ili desne strane.

(5) Na dijelu obuhvata predmetnog plana planiranu mrežu javne odvodnje projektirati i graditi kao razdjelni sustav javne odvodnje. Zasebnom kanalskom mrežom trebaju se sakupljati i odvoditi oborinske vode, a zasebno otpadne. Otpadne vode se dovode cjevovodima na centralni uređaj za pročišćivanje Rugvica i nakon pročišćavanja ispuštaju u prijemnik Sava. Oborinske vode sa prometnica i ostalih površina treba ispuštati putem odgovarajućih građevina u prirodni prijemnik.

(6) Na trasi javne odvodnje nije dopuštena gradnja i montaža nikakvih podzemnih i nadzemnih građevina niti sadnja visokog raslinja.

Članak 67.

(1) Nova urbana područja ne smiju značajnije opteretiti vodni sustav, t etreba težiti zadržavanju vode na vlastitom slivu. U područjima gdje nema mogućnosti priključenja oborinske odvodnje sa nepropusnih površina na sustav javne odvodnje, kao ni mogućnost ispuštanja u površinske vode, omogućava se riješavanje istih putem akumulacija, retencija, umjetnih laguna, kišnih vrtova, povećanjem zelenih površina unutar novoprojektiranih zona i dr. uz suglasnost u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 68.

(1) Vodotok treba regulirati uz mogućnost korekcije korita radi zaštite od štetnog djelovanja voda. Pri regulaciji potoka treba voditi računa o prirodnim i krajobraznim obilježjima te ekološkoj ravnoteži. Također treba voditi računa o zaštiti naselja i poljoprivrednih površina.

(2) Na područjima djelovanja erozijskih procesa i pojave bujičnih tokova trebaju se provoditi aktivnosti za njihovo sprječavanje i sanaciju. U tom smislu potrebno je:

- planirati retencije i akumulacije te sustav nasipa i oteretnih kanala i
- planirati biološke radove za zaštitu od bujica i erozija (pošumljavanje, resekcijsku sječu, melioraciju pašnjaka).

(3) Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima, zabranjeno je:

- na nasipima i drugim regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama:
  1. kopati i odlagati zemlju, pijesak, šljunak, jalovinu i drugi materijal,
  2. prelaziti i voziti motornim vozilima izuzev na mjestima na kojima je to izričito dopušteno,
  3. podizati nasade,

4. obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina.

- sadити drveće na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba korita vodotoka ili kanala,
- podizati zgrade i druge građevine na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala.
- u uređenom inundacijskom području orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje
- u uređenom inundacijskom području:

1. podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina do 6 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda),

2. vaditi pijesak, šljunak, kamen, glinu i ostale tvari do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda),

3. kopati i bušiti zdence do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda),

4. bušiti tlo do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda).

- u neuređenom inundacijskom području, protivno vodopravnim uvjetima:

1. podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina,

2. vaditi pijesak, šljunak, kamen, glinu i ostale tvari,

3. kopati i bušiti zdence,

4. bušiti tlo.

(4) Iznimno od prethodnog stavka ovoga članka, odstupanja su moguća uz suglasnost Hrvatskih voda:

1. pod uvjetom da ne dolazi do ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti vodnih građevina,
2. pod uvjetom da ne dolazi do pogoršanja postojećeg vodnog režima,
3. ako to nije u bitnom protivno članku 9. točkama 1. do 4. ovoga Zakona.

(5) Uzgoj i sječa drveća u inundacijskom području može se obavljati isključivo na osnovi programa gospodarenja šuma.

(6) Radi gradnje i održavanja regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i sprečavanja pogoršanja vodnog režima vodo tokova, zabranjeno je na određenoj udaljenosti od vodo tokova graditi građevine, ograde, infrastrukturne građevine, saditi drveće i raslinje, nasipavati materijal u svrhu povišenja terena te odlagati građevinski materijal, građa i sl. te obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina. Ta udaljenost ovisi o kategoriji vodotoka i terenskim uvjetima tako da istu nije moguće jednoznačno odrediti. Radi toga je za sve gore navedene radnje koje se predviđaju obavljati u pojasu 20 metara od vodotoka, odnosno 5 metara od odvodnih kanala, potrebno od Hrvatskih voda ishoditi vodopravne uvjete kojima će se odrediti mogućnost obavljanja istih te uvjeti za obavljanje istih.

(7) Paralelno vođenje uređaja linijske infrastrukture uz regulirano korito moguće je na minimalno dozvoljenim udaljenostima ukoliko je osigurana statička i hidraulička stabilnost korita, a uz neregulirano minimalna udaljenost je ≥ 3,0 m od gornjeg ruba korita odnosno čestice javnog dobra. Vodopravnim uvjetima moguće je utvrditi izuzetke odnosno iznimne situacije.

(8) Planom je određena obveza vlasnicima i/ili korisnicima čestica koje se nalaze neposredno uz korita vodotoka odnosno uz javno vodno dobro, da omoguće nesmetani pristup vodotocima u funkciji redovitog i/ili izvanrednog čišćenja i održavanja njihovih korita. Izgradnjom građevina na česticama i/ili izvedbom priključaka na vodove komunalne infrastrukture, vlasnici i/ili korisnici čestica ne smiju prouzročiti smanjenje presjeka korita i protoke vodotoka, privremeno odlagati bilo kakav materijal unutar njegova korita kao i obavljati zahvate koji mogu prouzročiti njegovu eroziju.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 69.

(1) Unutar obuhvata Plana nalazi se površina sustava melioracijske odvodnje Črnec Polje.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 70.

(1) Kao prirodne vrijednosti su PPUG-om zaštićeni:

1. Park šuma "Starjak"
2. Spomenik parkovne arhitekture - park u Dugom Selu
3. Spomenik parkovne arhitekture - stari jasen u Dugom Selu, Mihanovićeva 1.

(2) Prirodne vrijednosti iz podstavaka 1. i 2., stavka (1) ovog članka se štite odredbama ovog Poglavlja.

(3) Prirodna vrijednost iz podstavka 3., stavka (1) ovog članka, ne smije se uklanjati, niti oštećivati zahvatima u prostoru.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 71.

(1) Posebno vrijedne i/ili osjetljive cjeline i građevine se štite mjerama zaštite prirodnih, kulturnopovijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti, određenima u ovom poglavlju Plana.

Članak 72.

(1) Unutar obuhvata Plana je, u trenutku donošenja Plana, kao zaštićeno kulturno dobro zaštićena Kulturno povijesna cjelina Dugo Selo po registarskim brojem: Z-7006.

(2) Rješenje o zaštiti Kulturno povijesne cjeline naselja Dugo Selo pravni je akt kojeg treba uvažavati prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te je sve izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Centar, koji se nalaze unutar obuhvata zone zaštite kulturne povijesne cjeline, potrebno uskladiti sa mjerama navedenim u Rješenju o zaštiti. Rješenjem o zaštiti detaljno su obrazloženi razlozi zaštite kulturno – povijesne cjeline te su isti pojašnjeni i detaljnije obrađeni u mjerama zaštite.

(3) Mjerama zaštite iz Rješenja o zaštiti Kulturno povijesne cjeline naselja Dugo Selo, između ostalog, određena je potpuna zaštita matrice naselja (povijesne građevne strukture, parcelacije, uličnih poteza) skladnih ambijenata, gabarita, glavnih ekspozicija i vizualne izloženosti. U navedenoj zoni ne dozvoljava se promjena tipologije izgradnje. Iznimno se dozvoljavaju kvalitetne novogradnje koje se svojim oblikovanjem, mjerilom, tipologijom te gabaritima moraju uklopiti u ambijent.

(4) Stoga je unutar zone obuhvata zaštite potrebno poštivati zatečenu parcelaciju, te ne dozvoljavati preparcelacije zemljišta kako se ne bi izgubio povijesni kontekst naselja i ulični niz.

(5) Povijesne građevne strukture potrebno je maksimalno očuvati i ne dozvoliti njihovo bezrazložno uklanjanje, odnosno rušenje, jer će se time izgubiti najvrjedniji dio povijesnog tkiva Dugog Sela. To se posebno odnosi na tradicijske drvene kuće i gospodarske građevine koje su vezane uz njih.

(6) Također se ne dozvoljava zamjena postojećih građevina unutar zone zaštite novima, jer pojam zamjena zapravo označava njihovo rušenje i gradnja novih objekata na istoj lokaciji. Predlaže se kvalitetna dogradnja i prilagodba postojećih objekata suvremenim potrebama.

Članak 73.

(1) Kulturna dobra se štite u skladu s odredbama posebnog propisa o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se zahvati na, odnosno u dodiru sa kulturnim dobrom mogu izvoditi samo u skladu sa sustavom mjera zaštite kulturnog dobra, utvrđenog posebnim rješenjem odnosno posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra koje izdaje nadležni konzervatorski odjel.

(2) Za zahvate na zaštićenim građevinama, treba izraditi detaljnu konzervatorsku dokumentaciju.

(3) Nove građevine unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo, moraju svojim volumenom, materijalima, gabaritima i detaljima odgovarati odlikama postojećeg sloja starije izgradnje, pri tome te građevine mogu biti jednostavnog pravokutnog izduženog tlocrta ili tlocrta "L" oblika.

(4) Pri zahvatima unutar kulturno-povijesne cjeline Dugo Selo:

1. građevinski fond sa spomeničkim karakteristikama povijesne građanske arhitekture treba sačuvati i obnavljati

2. krovišta su dvostrešna, poluskošena ili skošena, tradicionalnih nagiba, a iznimno od toga:

a. za građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu koje nemaju spomeničke karakteristike, odnosno kulturnu vrijednost, primjenjuje je odredba koja glasi: 'Građevine uz Zorićevu i Zagrebačku ulicu, koje se grade s kosim krovom, moraju na fasadi prema javnoj površini imati krovni vijenac, tj. ne smiju imati zabatni zid.'

b. mogu dijelom biti ravna u skladu s odredbom koja glasi: "1. Kod građevina u središnjoj zoni mješovite namjene, posebno označenoj na kartografskom prikazu br. 2 priloženom uz Obrazloženje, čija dulja os je usmjerena prema Zorićevoj ili Zagrebačkoj ulici, a grade se kao poluugrađene ili ugrađene, dio potkrovlja koji se nalazi između sljemena i poluugrađene, odnosno ugrađene građevine na susjednoj građevnoj čestici, smije biti natkriven ravnim krovom; 2. manji dio krova se može graditi kao ravni, ako je to u skladu s mišljenjem odnosno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela za planirani zahvat."

3. u krovnim plohama se ne smiju graditi krovne kućice niti lučni otvori

4. oblikovanje, osobito proporcije i ritam otvora, treba odgovarati odlikama povijesne građanske arhitekture unutar kulturno-povijesne cjeline

5. preporučuje se upotreba tradicijskih detalja prozorske i vratne stolarije i kvalitetno oblikovanje svih detalja u duhu tradicije, odnosno prilagodba tih detalja modernim zahtjevima i izričajima, uz uvažavanje i očuvanje veze s tradicijom

6. pri rekonstrukciji, starim građevinama koje su izgubile stilska obilježja ili je gabarit izmijenjen dogradnjama i sl. treba vratiti izvorni izgled

7. pri rekonstrukciji, novije građevine bez identiteta je potrebno preoblikovati u smislu prilagodbe ambijentu i duhu starijeg, postojećeg sloja izgradnje.

Članak 74.

(1) Kao kulturne vrijednosti su PPUG-om i ovim Planom zaštićene povijesne civilne građevine, koje se smiju održavati, rekonstruirati i prenamijeniti, tako da se ne naruše, niti uklone karakteristike koje građevinu čine vrijednom.

(2) Ako je prethodnim zahvatima stanje kulturne vrijednosti narušeno, pri gradnji na građevnoj čestici te građevine, obavezno ju je rekonstruirati ili zamijeniti u skladu s konzervatorskim smjernicama odnosno tako da se obnove prostorne i oblikovne karakteristike koje građevinu čine vrijednom.

(3) Zaštićene drvene građevine ruralne tipologije se smije preseliti i rekonstruirati unutar građevne čestice.

(4) Zaštićene drvene građevine ruralne tipologije u Ferenčakovoj i Zagrebačkoj ulici, smije se preseliti i rekonstruirati i van građevne čestice.

(5) Ako se neka građevina proglasi kulturnim dobrom, ili kulturnim dobrom lokalnog značaja, iznimno od prethodno navedenog, zahvati će se na njoj provoditi u skladu s rješenjem, odnosno odlukom o proglašenju kulturnim dobrom.

Članak 75.

(1) Kao ambijentalna vrijednost se Planom štite stabla u drvoredu duž Kolodvorske ulice, koja treba zaštititi pri zahvatima u prostoru.

3.1.3. Krajobraz

Članak 76.

(1) Na području obuhvata Plana nema utvrđenog područja zaštićenog krajobraza.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 77.

(1) Na području obuhvata Plana nema utvrđenog područja ekološke mreže.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 78.

(1) Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi u području VIII° seizmičnosti po MCS ljestvici. Stoga je pri gradnji građevina obavezna primjena posebnog propisa o tehničkim normativima za izgradnju građevina visokogradnje u seizmičkim područjima.

3.2.2. Vode i more

Članak 79.

(1) Predmetno područje pripada slivu osjetljivog područja (Dunavski sliv- osjetljivo).

(2) Na predmetnom području potrebno je pridržavati se odredbi Pravilnika o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja (NN br. 71/19) i preporuka i načela iz Pravilnika o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva (NN br 56/08) odnosno III. Akcijskog programa zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla (NN br. 73/21).

(3) Na području obuhvata predmetnog Plana se nalaze tijela podzemne vode Sliv Lonja-Ilova-Pakra oznake CSGN_25 i Lekenik-Lužani oznake CSCI_28 te oba imaju dobro količinsko i kemijsko stanje. Procjena rizika nepostizanja dobrog kemijskog kao i količinskog stanja za tijelo CSGN_25 je da vjerojatno postiže okolišne ciljeve dok je tijelo CSGN_28 procjena rizika nepostizanja dobrog kemijskog stanja da vjerojatno postiže okolišne ciljeve, a procjena rizika nepostizanja dobrog količinskog stanja je da je procjena nepouzdana.

(4) Za planirane zahvate projektnom dokumentacijom će biti potrebno predvidjeti mjere zaštite površinskih i podzemnih voda od onečišćenja te uporabu materijala i tehnologija izvođenja koji ne utječu negativno na kakvoću voda. Ukoliko će se radovi izvoditi u podzemnoj vodi, projektna dokumentacija će trebati predvidjeti mjere zaštite iste od onečišćenja, upotrebu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode te sadržavati rješenje zaštite građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda. Nije dozvoljena izvedba upojnih bunara (negativnih zdenaca) za odvodnje uvjetno čistih oborinskih i/ili otpadnih voda u tlo niti nepročišćenih otpadnih voda u površinske vode.

(5) Okvirni program ulaganja u razvoj javne vodoopskrbe i odvodnje utvrđen je Višegodišnjim programom gradnje komunalnih vodnih građevina za razdoblje do 2030. godine (Odluka Vlade RH - NN 147/21), a objavljen je na mrežnim stranicama Hrvatskih voda. Hrvatske vode su donijele i na svojim mrežnim stranicama objavile Detaljni provedbeni plan Višegodišnjeg programa gradnje, komunalnih vodnih građevina za razdoblje do 2030. godine za pitanje prioritizacije projekata odvodnje i pročišćavanja komunalnih otpadnih voda i za pitanje amortizacije vodnokomunalne infrastrukture. Za sve postojeće i definirane buduće lokacije komunalnih vodnih građevina za javnu vodoopskrbu (trase magistralnih i opskrbnih cjevovoda, crpne stanice, vodospreme i dr.), nadležan je javni isporučitelj vodne usluge za obavljanje vodoopskrbne djelatnosti na području obuhvata predmetnog Plana. Plan gradnje komunalnih vodnih građevina koji donosi isporučitelj vodnih usluga kao dio svog četverogodišnjeg poslovnog plana mora biti usklađen sa spomenutim višegodišnjim programom gradnje.

(6) Potrebno je pridržavati se planskih rješenja odvodnje otpadnih i oborinskih voda propisanih Odlukom o odvodnji otpadnih voda koja obuhvaća predmetno područje.

(7) Zakonski okvir: Zakon u o vodama (NN 66/19, 84/21 i 47/23), Planu upravljanja vodnim područjima do 2027. godine (NN 84/23), Višegodišnjem program u gradnje komunalnih vodnih građevina za razdoblje do 2030. godine (NN 47/21), Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20), Pravilniku o uvjetima utvrđivanja zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 66/11 i 47/13), Odluci o određivanju ranjivih područja u Republici Hrvatskoj NN 30/12), Uredbi o standardu kakvoće voda (NN 96/19) i ostalim podzakonskim propisima iz područja vodnoga gospodarstva.

(8) Potrebno je provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda, sukladno odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

(9) Ukoliko se na dijelovima predmetnog područja otpadne vode ne ispuštaju u sustav javne odvodnje potrebno je sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda za predmetno područje predvidjeti ispuštanje u sabirne jame ili putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštanjem pročišćene otpadne vode u površinske vode sukladno Metodologiji primjene kombiniranog pristupa (Klasa: 325-04/13-01/367, Urbroj: 374-1-7-18-11 od 26.02.2018. godine, Hrvatske vode).

(10) Način odvodnje i ispuštanja otpadnih voda propisuje se vodopravnim aktima.

(11) Sukladno članku 11. Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20):

1. novim onečišćivačima koji ispuštaju otpadne vode u vodno tijelo u najmanje dobrom stanju, uvjeti ispuštanja otpadnih voda propisuju se na sljedeći način:

   a. ukoliko dodatno opterećenje ispuštenih otpadnih voda (primjenom graničnih vrijednosti emisija) neće utjecati na pogoršanje stanja vodnog tijela i nizvodnih vodnih tijela, propisuju se granične vrijednosti emisija iz članka 4. ovoga Pravilnika

   b. ukoliko dodatno opterećenje ispuštene otpadne vode pogoršava stanje vodnog tijela i nizvodnih vodnih tijela propisuju se strože granične vrijednosti emisija od onih propisanih člankom 4. ovoga Pravilnika i to do onih graničnih vrijednosti koje neće utjecati na pogoršanje stanja vodnog tijela

2. Novim onečišćivačima neće se dozvoliti ispuštanje otpadnih voda ako ugrožavaju postizanje ciljeva zaštite voda (postizanje najmanje dobrog stanja ili dobrog ekološkog potencijala i kemijskog stanja) ili ako uzrokuju pogoršanje stanja voda, osim ako je Planom upravljanja vodnim područjima utvrđeno izuzeće od postizanja ciljeva zaštite voda ili odlukama Vlade Republike Hrvatske utvrđen prevladavajući javni interes.

3. Za postojeće onečišćivače koji ispuštaju otpadne vode u vodno tijelo u najmanje dobrom stanju, granične vrijednosti emisija propisuju se na sljedeći način:

   a. ukoliko dodatno opterećenje ispuštenih otpadnih voda (primjenom graničnih vrijednosti emisija) neće utjecati na pogoršanje stanja vodnog tijela i nizvodnih vodnih tijela propisuju se granične vrijednosti emisija iz članka 4. ovoga Pravilnika

   b. ukoliko dodatno opterećenje ispuštenih otpadnih voda pogoršava stanje vodnog tijela i nizvodnih vodnih tijela propisuju se strože granične vrijednosti emisija od onih propisanih člankom 4. ovoga Pravilnika i to do onih graničnih vrijednosti koje neće utjecati na pogoršanje stanja vodnog tijela

4. Za postojeće onečišćivače koji ispuštaju otpadne vode u vodno tijelo koje nije u najmanje dobrom stanju postupa se na sljedeći način:

   a. kada je vodno tijelo u vrlo lošem i lošem stanju propisuju se uvjeti smanjenja opterećenja primjenom strožih graničnih vrijednosti emisija do razine postizanja najmanje umjerenog stanja na tom i nizvodnim vodnim tijelima kao prvi korak u postupku dovođenja voda u najmanje dobro stanje

   b. kada je vodno tijelo u umjerenom stanju propisuju se uvjeti smanjenja opterećenja primjenom strožih graničnih vrijednosti emisija do razine postizanja najmanje dobrog stanja

(12) U slučaju da se ispuštanje oborinskih voda planira u kanale ili prijemnike koji su u nadležnosti Hrvatskih voda, detalje ispuštanja istih treba uskladiti sa Hrvatskim vodama.

(13) Potrebno je predvidjeti pročišćavanje oborinskih otpadnih voda, prije upuštanja u prijemnik, kako bi sastav istih bio u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda za ispuštanje u površinske vode. Rješenje odvodnje oborinskih voda ne smije ugrožavati interese drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

(14) Sukladno članku 247. Zakona o vodama (NN br. 66/19, 84/21 i 47/23) u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu gore navedenog Zakona, jedinice lokalne samouprave dužne su uskladiti odluku o odvodnji otpadnih voda s odredbama gore navedenog Zakona.

(15) Za odvodnju otpadnih voda iz građevina prema članku 159. stavak 1. Zakona o vodama (NN br. 66/19, 84/21 i 47/23) vodopravni uvjeti nisu potrebni.

(16) Ukoliko će se izgradnja izvoditi na česticama uz korita vodotoka odnosno uz javno vodno dobro, potrebno je poštivanje odredbe Zakona o vodama, članak 141 (NN 66/19, 84/21, 47/23),

kojom se zabranjuje gradnja zgrada i drugih objekata na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima.

(17) Za određene zahvate na predmetnom području provest će se postupak procjene utjecaja na okoliš sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (Narodne novine 80/13, 153/13, 78/ 15, 12/18 i 118/18) i Uredbi o procjeni utjecaja na okoliš (Narodne novine 61/14 i 3/17), ukoliko podliježu istome. Takoder za svaki zahvat, investitori će u svrhu postizanja ciljeva upravljanja vodama ishoditi potrebne vodopravne akte.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 80.

(1) Na područjima vlastite oznake 'Prostori moguće gradnje veće višestambene zgrade' na kartografskom prikazu '3.2. Posebna ograničenja' omogućuje se planiranje izgradnje većih višestambenih zgrada najveće dozvoljene iskoristivosti 3,0.

Članak 81.

(1) Na kartografskom prikazu br. 3.2. Posebna ograničenja označena je zona vlastite oznake 'kontrolirani zračni prostor (CTR) Zračne luke Zagreb'. Uvjeti korištenja unutar navedene površine određeni su posebnim propisima.

3.2.3.1. Zona ograničene gradnje

Članak 82.

(1) Zabrana izgradnje industrijskih i energetskih građevina, dalekovoda, antena, skladišta metalnih konstrukcija, elektronskih uređaja i drugih građevina koje emitiranjem elektromagnetskih valova ili na drugi način mogu ometati rad vojnih uređaja.

(2) Zabrana izgradnje građevina koje svojom visinom nadvisuju vojni kompleks (građevine više od P+1) i time predstavljaju fizički zapreku koja bi ometala rad vojnih uređaja. Zabrana izgradnje skladišta goriva i opasnih tvari, izvora zagađenja te ostalih sličnih građevina koje bi mogle negativno utjecati na sigurnost i funkcionalnost vojnog kompleksa.

(3) Uz vojni kompleks osigurati nesmetani prolaz min. 10,00 metara koji će se regulirati u postupku izdavanja posebnih uvjeta.

(4) Postojeće građevine mogu se rekonstruktruirati i adaptirati ako namjena građevina nije protivna odredbama točaka a. i b. ove zaštitne zone. Ne dozvoljava se izgradnja novih zgrada i dogradnja postojećih bez suglasnosti MORH-a.

(5) Za izgradnju bilo koje vrste građevina potrebno je prethodno pribaviti suglasnoti MORH-a.

3.2.4. Zrak

Članak 83.

(1) Nije primjenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 84.

(1) Područje cijelog obuhvata Plana je ujedno istražni prostor mineralnih sirovina - ugljikovodici "SA-06".

(2) Južni dio obuhvata Plana se nalazi u potencijalnom istražnom prostoru gline.

(3) Kako se cijelo područje obuhvata nalazi unutar građevinskog područja naselja, nije dozvoljeno planiranje novih bušotina i rudarskih objekata i postrojenja za istraživanje i eksploataciju ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe te eksploatacije gline.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 85.

(1) Nije primjenjivo.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

− *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine

− *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana

− *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica

− *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena

− *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije

− *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije

− *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom

− *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata

− *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

− *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine

− *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena

− *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

− *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom

− *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama

− *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano

− *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zoološki i sl.)

− *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine

− *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola

− prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom

− *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu

− *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))

− *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima

− *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)

− *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park

− *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika

− *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

− *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra

− *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem

− *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)

− *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)

− *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)

− *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama

− *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa

− *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja

− *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja

− *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

− *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom

− *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila

− *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom

− *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)

− *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima

− *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:

a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

− *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

− *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

− *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

− *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja
e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva
f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i
g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

− *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

− *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

− *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

− *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

− *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

− *nadzemna etaža* je suteren, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

− *podzemna etaža* je podrum

− *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *suteren (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena

− *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja

− *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane

− *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima

− *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže

− *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

− *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine

− *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

− *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini

− *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

− *krovna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe

− *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

− *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena

− *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu

− *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada

− *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

− *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.