

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

4.1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Urbanistički plan uređenja naselja Pregrada (skraćeni naziv: UPU Pregrada ili Plan) donosi se za područje obuhvata određeno Prostornim planom Grada Pregrada – *Izmjene i dopune 2007*, a čija je granica prikazana na svim prilogima kartografskoga dijela Plana.

Članak 2.

(1) Urbanistički plan uređenja naselja Pregrada sastoji se od:

- I. Pisanoga dijela
 1. Polazišta
 2. Ciljevi prostornog uređenja
 3. Plan prostornog uređenja
 4. Odredbe za provođenje
- II. Grafičkoga dijela s kartografskim prikazima
 1. Razvoj i uređenje naselja
 - 1.a. *Korištenje i namjena prostora*, mjerilo 1:5000
 - 1.b. *Korištenje i detaljna namjena površina*, mjerilo 1:2000
 2. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.a. *Promet*, mjerilo 1:5000
 - 2.b. *Pošta i telekomunikacije*, mjerilo 1:5000
 - 2.c. *Elektroenergetika*, mjerilo 1:5000
 - 2.d. *Energetski sustav - plin*, mjerilo 1:5000
 - 2.e. *Vodnogospodarski sustav - vodovod*, mjerilo 1:5000
 - 2.f. *Vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda*, mjerilo 1:5000
 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.a. *Kulturna i prirodna baština*, mjerilo 1:5000
 - 3.b. *Izrada detaljnijih planova*, mjerilo 1:5000

Članak 3.

POJMOVNIK

(1) Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u ovom Planu osim onih utvrđenih *Zakonom o prostornom uređenju i gradnji* (NN76/07) imaju sljedeće značenje:

1. Planiranje (uređenje) prostora

1.1. **Katastarska čestica** je dio zemljišta koje je određeno svojim oblikom, veličinom te jedinstvenim katastarskim brojem i tako ucrtano u katastarski plan koji se čuva u nadležnoj geodetskoj upravi.

1.2. **Koeficijent izgrađenost građevne čestice (K_{iz})** je odnos bruto površine zgrada nastao projekcijom vanjskih obodnih zidova (uključivo lođe, balkoni, terase, podruma) svih zgrada na horizontalnu projekciju uređenog terena građevne čestice i površine građevne čestice izražen u postotku na dvije decimale.

1.3. **Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (K_{is})** - odnos građevinske bruto površine svih zgrada na građevnoj čestici i površine te građevne čestice, izražen u postotku na dvije decimale.

1.4. **Ukupna neto razvijena površina etaže (zgrade)** je zbroj neto površina svih prostorija na pojedinoj etaži (zgradi) uvećan za proračunski iznos površine balkona, loggia ili otvorenih/natkrivenih terasa.

1.5. **Pejzažno uređeni teren** je dio površine građevne čestice, ili površina ostalih čestica predviđenih za uređenje javnih zelenih površina, koje je uređeno s nasadima niskog ili visokog zelenila, pratećim stazama, odmorištima. bez podzemne ili nadzemne gradnje, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl.

1.6. **Uređeni teren** je dio površine građevne čestice koji je uređen kao vanjsko parkiralište, sportski teren, trajno natkriveni prostori za boravak ljudi. Ako se izvode asfaltirane ili popločene površine sa

nadstrešnicama trajnog ili privremenog karaktera koje trebaju poslužiti za zaštitu skladištenja gotovih ili polugotovih proizvoda tada se te površine ne smatraju uređenim terenom, već otvorenim skladištem.

2. Dijelovi (etaže) i visine građevine:

2.1. **Etaža** je naziv za pojedinu razinu unutar određene zgrade. Može biti podzemna ili nadzemna. Najmanja svjetla visina pojedine etaže ne smije biti manja od 2,05 metar. Iznimno moguća je i manja svjetla visina i to samo kod postojećih i vrijednih građevina koje se moraju obnovom sačuvati unutar svog postojećeg vodoravnog i/ili okomitog obrisa. Najveća svjetla visina etaže se utvrđuje u ovisnosti o načinu korištenja tog prostora.

2.2. **Poluukopana etaža (PPo)** je djelomično (više od 50%) ukopana etaža neke građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja. Obiteljske kuće ili stambene zgrade mogu imati najviše jednu poluukopanu etažu.

2.3. **Podrum (Po)** je potpuno ukopana etaža. Obiteljske kuće ili stambene zgrade mogu imati najviše jedan podrum. Višestambene zgrade te zgrade javne i društvene namjene mogu imati i više podrumskih razina, pod uvjetom da se unutar njih planiraju garaže ili podzemna parkirališta. Bruto visina podrumске razine smije biti najviše 3,00 metra, osim kod podrumskih razina koje će se koristiti za uređenje parkirališta ili pristup servisnih vozila (vozila za snabdijevanje).

2.4. **Mansarda (M)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog (bačvastog) krovišta sa visinom krovnog nadozida od najviše 1,20 metar. Krovna ploha je obvezno izvedena u dvije krovne ravnine različitog nagiba na svakoj strani krovišta.

2.5. **Tavan (T)** je dio građevine čiji se prostor nalazi isključivo ispod kosog krovišta bez nadozida, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje. Otvori se mogu nalaziti ili na zabatnom zidu ili unutar ravnine krovne plohe.

2.6. **Visina građevine (H_m)** mjeri se u metrima od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine - stropne ploče zadnjeg kata, odnosno vrha krovnog nadozida potkrovlja ili mansarde.

2.7. **Visina građevine (H_e)** mjeri se brojem podzemnih i nadzemnih etaža (razina).

2.8. **Nadozid potkrovlja** je produžetak pročelnog zida građevine iznad stropne ploče posljednje etaže (razine).

2.9. **Loggia** je poluotvoreni dio pojedine etaže (razine) građevine čiji vanjski zaštitni zid/ograda može biti najviše 0,50 metara izvan ravnine pročelja te etaže. Natkriveni dio površine loggie dobiva se na račun smanjenja površine prostorije uz nju.

2.10. **Balkon** je poluotvoreni ili otvoreni dio pojedine etaže (razine) građevine koji može biti najviše 25% svoje dubine uvučen unutar vodoravnog obrisa zgrade, a ostatak je natkrit isto takvim istakom na etaži iznad.

2.11. **Terasa** je otvoreni dio najviše etaže (razine) građevine koji može biti i djelomično natkrit (do 30% tlocrtno površine). U slučaju većeg natkrivanja terasa postaje balkon, odnosno loggia)

2.12. **Nadstrešnica** je konstrukcija kojom se natkriva određena površina/prostor (terasa ili dio uređenog terena građevinske parcele. Otvorena je sa svih strana (iznimno može imati zid na jednoj strani i to kada se postavlja uz glavnu ili pomoćnu građevinu, uz potporni zid ili na zid/među prema susjednoj građevnoj čestici).

2.13. **Erker** je dio prostorije na pojedinoj etaži (razini građevine) koji je isturen najviše 1,50 m u odnosu na ravninu pročelja zgrade. Može se izvoditi isključivo na višim etažama. Ako se izvodi u prizemlju tada se najistureniji dio vanjske plohe mora izgraditi na propisanoj građevnoj liniji. Iznad stropne ploče erkera moguće je izvesti prohodnu/neprohodnu terasu ili koso krovište.

2.14. **Krovna kućica** je dio krovne konstrukcije kosog krovišta koji služi za omogućavanje izvedbe okomitog prozora za osvjetljenje prostora potkrovlja ili mansarde. Krovna kućica ne smije biti šira od 2 raspona krovnih rogova. U protivnom ne smatra se krovnom kućicom, a prostor ispod krovišta nije potkrovlje niti mansarda već se računa kao puna etaža (razina).

2.15. **Krovni prozor** je otvor koji služi za osvjetljenje prostora potkrovlja ili mansarde, a izvodi se isključivo u krovnoj ravnini krovišta.

3. Građevine na građevnoj parceli

3.1. **Glavna građevina (zgrada)** je građevina čija je namjena u skladu sa temeljnom namjenom prostora utvrđenom Planom.

3.2. **Pomoćna građevina (zgrada)** je građevina koja svojom namjenom upotpunjuje glavnu građevinu (obiteljsku kuću, stambenu ili višestambenu zgradu), a koristi se za uređenje prostora za čisti obrt i usluge, garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije u funkciji stanovanja.

3.3. **Samostojeća građevina** je građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastite građevne čestice ili javnu površinu). Uz samostojeću građevinu može biti prislonjena samo pomoćna građevina.

3.4. **Poluugrađena građevina** je građevina kojoj se jedno bočno pročelje nalazi na rubnoj međi građevne čestice, a uz ostala pročelja je neizgrađeni prostor (vlastite građevne čestice ili javna površina). Uz ovu građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.

3.5. **Ugrađena građevina** je građevina kojoj se dvije strane nalaze na međama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.

4. Građevine po namjeni

4.1. **Obiteljska kuća (S)** je građevina, isključivo stambene namjene s najviše tri stambene jedinice, izgrađena na zasebnoj građevnoj čestici i građevinske površine do 400 m² u koju se uračunava i površina svih pomoćnih građevina na toj građevnoj čestici, te s najviše Po+(PPo)+(S)+P+2, odnosno Po+(PPo)+(S)+P+1K+Pk (ako se potkrovlje koristi za stambenu namjenu).

4.2. **Stambena zgrada (S)** je građevina, isključivo stambene namjene s najviše tri stambene jedinice, izgrađena na zasebnoj građevnoj čestici i građevinske površine veće od 400 m² u koju se uračunava i površina pomoćnih građevina na toj građevnoj čestici.

4.3. **Stambeno-poslovna zgrada (S)** je građevina, većinom stambene namjene, gdje je moguće uređenje prostora za različitu poslovno-trgovačko-ugostiteljsku namjenu (u skladu sa važećim Zakonima i Propisima) na pojedinim etažama (razinama).

4.4.1 **Manja višestambena zgrada (S, M)** je građevina, pretežito stambene namjene od četiri do šest stambenih jedinica, izgrađena na zasebnoj građevnoj čestici.

4.4.2. **Veća višestambena zgrada (M)** je građevina, pretežito stambene namjene sa više od sedam stambenih jedinica, izgrađena na zasebnoj građevnoj čestici.

4.5. **Građevina (zgrada) poslovne namjene (K)** je građevina unutar koje se može obavljati jedna ili više poslovnih djelatnosti (uredi, trgovine) u skladu sa važećim Zakonima i Propisima.

4.6. **Građevina (zgrada) javne i/ili društvene namjene (D)** je građevina unutar koje se može obavljati jedna ili više javnih i društvenih djelatnosti (upravna, socijalna, zdravstvena, predškolska, školska, kulturna, vjerska).

4.7. **Uslužna građevina (zgrada)** je građevina unutar koje se može obavljati jedna ili više uslužnih djelatnosti (tržnica, servisi, obrti).

4.8. **Ugostiteljska građevina (zgrada)** je građevina unutar koje se može obavljati jedna ili više ugostiteljskih ili smještajnih usluga (restoran, prenoćište, hotel, motel, ...).

4.9. **Komunalna građevina** je građevina unutar koje se obavlja određena komunalna djelatnost (grobља, sortirnica i/ili reciklaža otpada, i ostale deponije), djelatnosti vezane za energetiku (trafostanice na otvorenom, stupovi dalekovoda, plinovod, plinske i redukcijske stanice) i telekomunikacije (telefonske centrale, odašiljači u pokretnoj i nepokretnoj mreži), vodoopskrbu (vodocrpilište, pročišćavanje vode, vodoopskrbni cjevovodi), odvodnju (pročistači otpadnih voda, kolektori)

4.10. **Prometna zgrada** je građevina unutar koje se može obavljati djelatnost u neposrednoj vezi sa odvijanjem prometa (benzinske postaje, autobusni kolodvor, heliodromi).

4.11. **Prometna građevina** je građevina koja služi za odvijanje prometa (mostovi, podzidi, stabilizirani nasipi, tuneli, nadvožnjaci, podvožnjaci,...).

4.12. **Gospodarska zgrada (I)** je građevina unutar koje se može obavljati neka od gospodarskih djelatnosti (industrija, proizvodnja, prerada, zanatstvo, smještaj poljodjelskih proizvoda i poluproizvoda, ...).

4.13. **Sportska građevina (R)** je građevina unutar koje se može obavljati neka od sportskih i rekreacijskih aktivnosti (sportska dvorana, otvoreni i zatvoreni bazeni, ...).

4.14. **Građevina (zgrada) mješovite namjene** je građevina unutar koje su moguće različite namjene.

5. Zahvati u postupku građenja

5.1. **Interpolacija ili ugradnja** je gradnja na građevnoj čestici koja se nalazi u pretežito izgrađenom uličnom potezu, odnosno na obje susjedne građevinske parcele postoji izgrađena građevina.

4.2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

4.2.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Članak 4. PLANIRANE NAMJENE

- (1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u ovom Planu su:
- temeljna obilježja prostora naselja Pregrada za koje se donosi Plan;
 - vrednovanje postojećeg izgrađenog prostora, zelenila unutar njega te okolnog prirodnog okoliša;
 - kvalitetno korištenje prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života;
 - zaštita kulturnog i prirodnog naslijeđa te kvalitetnog prirodnog okoliša;
 - zadržavanje planiranog povećanja broja stanovnika;
 - razvoj infrastrukturnih sustava i njihovo racionalno korištenje.
- (2) Uvjeti određivanja i razgraničenja površina određenih za gradnju stambenih, društvenih gospodarskih (proizvodnih i poslovnih) i sportskih građevina, javnih prometnih i ostalih infrastrukturnih površina, te javnih i ostalih zelenih površina prikazani su u grafičkim prikazima Plana. U grafičkom prikazu *1.a. Razvoj i uređenje naselja* u mjerilu 1:5000 prikazano je opće razgraničenje površina, a u grafičkom prikazu *1.b. Korištenje i detaljna namjena površina* u mjerilu 1:2000 detaljno razgraničenje površina unutar općeg razgraničenja javnih i drugih namjena. Planirane su slijedeće opće i detaljne namjene:

<i>Namjena</i>	<i>Oznaka</i>
Stambena namjena	(S)
Mješovita namjena	(M)
- pretežito stambena	(M1)
- pretežito poslovna	(M2)
Javna i društvena namjena	(D)
- upravna	(D1)
- predškolska	(D2)
- školska	(D3)
- vjerska	(D4)
- kulturna	(D5)
- zdravstvena i socijalna	(D6)
Gospodarska namjena - poslovna	(K)
Gospodarska namjena - proizvodna	(I)
Gospodarska namjena - turistička	(T)
Sportsko-rekreacijska namjena	(R)
- sportski tereni sa gradnjom	(R1)
- sportski tereni bez gradnje	(R2)
Javne zelene površine	(Z)
- javni park	(Z1)
Zaštitne zelene površine	(ZZ)
- zaštitno zelenilo	(ZZ1)
- zeleni obronci uz rub Kosteljine	(ZZ2)
- zaštitno zelenilo uz vodotok	(ZZ3)
- postojeće šumske površine	(ZZ4)

Površine prometnih i infrastrukturnih sustava

- benzinska postaja (BP)
 - autobusni kolodvor (AK)
 - javna parkirališta/garaže (P)
 - ostale površine infrastrukturnih sustava (IS)
- Groblje (G)

Članak 5.

STAMBENA NAMJENA (S)

(1) Ovim Planom predviđena je jedna vrsta stambene namjene i to stambeno-poslovna (S) i te površine su na planovima 1a i 1b označene žutom bojom. Površine stambene namjene (S) namijenjene su za gradnju stambenih građevina (obiteljske kuće, stambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade) te obuhvaćaju područja postojeće i planirane stambene izgradnje.

(3) Na građevnim česticama stambene namjene, u sklopu glavne (stambeno-poslovne) ili pomoćne građevine/zgrade dozvoljeno je uređivanje prostora za različite poslovne, trgovačke i ugostiteljske djelatnosti, usluge i čiste servise (liječničke ordinacije, odvjetnički i bilježnički uredi, prostorije za raznu poduku, manje obrtničke radionice, prodavaonice cvijeća, trgovina dnevne opskrbe i svi ostali sadržaji koji su u skladu sa važećim Pravilnicima).

(4) Poslovni, trgovački, ugostiteljski i uslužni prostori iz prethodnog stavka mogu se nalaziti isključivo u stambeno-poslovnim zgradama uz uvjete iz članka 3, točka 4.4. U postojećim stambeno-poslovnim zgradama sa nepovoljnijim odnosom poslovnog prostora u odnosu na stambeni isti se može zadržati, ali bez mogućnosti povećanja u korist poslovnog prostora.

(5) U područjima stambene namjene isključuju se poslovno-ugostiteljsko-uslužne djelatnosti (ugostiteljski sadržaji s glazbom, proizvodno zanatstvo - bravarije, stolarije, limarije, automehaničarske radione, lakirnice i sl.) koje ne mogu ispuniti uvjete zaštite okoliša od zagađenja (zvuk, miris, prašina, promet, ...). Za djelatnosti unutar postojećih stambeno-poslovnih građevina/zgrada koje ne ispunjavaju propisane uvjete primjenjuju se odredbe članka 96 ovog Plana.

(6) Postojeće garaže na građevinskim česticama unutar područja stambene namjene ne mogu se prenamijeniti u stambeni, poslovni ili prostor drugih namjena (trgovački, uslužni i sl.).

(7) Način i uvjeti građenja određeni ovim odredbama odnose se na građenje novih i rekonstrukciju postojećih građevina/zgrada.

(8) Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih (legalno izgrađenih) zgrada može se zadržati postojeće građevno stanje (veća visina zgrada, veća izgrađenost čestice, manja udaljenost građevine od međe susjedne čestice od propisanih ovim Planom).

Članak 6.

MJEŠOVITA NAMJENA (M)

(1) Ovim Planom predviđene su dvije vrste mješovite namjene i to:

- mješovita pretežito stambena namjena (M1) i
- mješovita pretežito poslovna namjena (M2)

i te površine za mješovitu namjenu označene su narančastom bojom na planovima 1a i 1b.

(2) Način i uvjeti građenja određeni ovim odredbama odnose se na gradnju novih građevina kao i na rekonstrukciju postojećih zgrada.

(3) Iznimno kod rekonstrukcije postojećih legalno izgrađenih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i veća izgrađenost/iskorištenost građevne čestice od propisanih ovim Planom.

Članak 7.

MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA (M1)

(1) Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi građevine pretežito stambene namjene u kojima je više od 60% bruto površine (BRP) pojedine zgrade stambene namjene, dok preostalu površinu zauzimaju poslovni prostori čije korištenje ne utječe nepovoljno na okoliš. Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) mogu se graditi i zgrade

koje imaju isključivo stambenu namjenu (obiteljske kuće, stambene i višestambene zgrade), odnosno poslovnu namjenu.

(2) Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) mogu se po potrebi graditi nove i rekonstruirati postojeće zgrade/građevine za:

- predškolsko i školsko obrazovanje;
- zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb;
- političke, vjerske, društvene i kulturne namjene kao i vjerske zajednice;
- pošte, banke, zastupstva i sl.;
- prodavaonice široke potrošnje (površine do 150 m²);
- tihi obrte i usluge;
- ugostiteljstvo;
- javna parkirališta i garaže.

(3) U predjelima mješovite namjene - pretežito stambene (M1) primjenjuju se odredbe o uvjetima i načinu gradnje obiteljskih kuća, stambenih zgrada, stambeno-poslovnih te manjih i većih višestambenih zgrada u skladu sa odredbama ovog Plana. Za građevine javne i društvene namjene koje se grade u predjelima označenima za mješovitu namjenu primjenjuju se odgovarajuće odredbe za tu namjenu.

(4) Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) ne mogu se graditi trgovački i poslovni centri te zgrade proizvodne i skladišne namjene čije korištenje značajno povećava promet ili na drugi način narušava kakvoću stanovanja. Postojeći sadržaji te namjene mogu se zadržati najdulje 3 godine od dana donošenja ovog Plana.

(5) Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) mogu se uređivati perivoji, šetališta i dječja igrališta.

Članak 8.

MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA (M2)

(1) Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi građevine pretežito poslovne namjene u kojima je više od 60% bruto površine (BP) pojedine zgrade poslovne namjene. Na ovim površinama mogu se graditi pojedinačne zgrade isključivo stambene namjene, ali samo u dijelovima već postojeće slične izgradnje.

(2) Na površinama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) mogu se graditi slijedeće nestambene (poslovne, javne, društvene, uslužne, ugostiteljske, komunalne) građevine:

- poslovne zgrade (pošte, banke, zastupstva i sl.);
- zgrade za javnu i društvenu namjenu; političke, vjerske, društvene i kulturne sadržaje i vjerske zajednice;
- robne kuće do 1.500 m² BRP;
- restorani i hoteli;
- tržnice (površine čestice do 3000 m²);
- javna parkirališta i garaže;
- reciklažna dvorišta (skupljališta reciklažnog otpada na građevnoj čestici do 1000 m²).

(3) U predjelima mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) primjenjuju se odredbe o uvjetima i načinu gradnje poslovnih, javnih, društvenih, uslužnih, ugostiteljskih, komunalnih građevina te obiteljskih kuća, stambenih zgrada, stambeno-poslovnih te manjih i većih višestambenih zgrada

(4) Na površinama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) mogu se graditi manji trgovački i poslovni centri (do 1500 m² BRP) te zgrade proizvodne i skladišne namjene (do 500 m² BRP). Postojeći veći sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti njihovog širenja.

(5) Na površinama mješovite pretežito poslovne namjene (M2) ne mogu se graditi gospodarske zgrade za proizvodnju, skladišta i sl.

(6) Na površinama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) mogu se uređivati perivoji, šetališta i dječja igrališta.

Članak 9.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

- (1) Površine za javnu i društvenu namjenu označene su crvenom bojom na planu *1. Korištenje i namjena prostora*. Ovim Planom potvrđeno je i predviđeno šest vrsta javne i društvene namjene:
- upravna (D1);
 - predškolska (D2);
 - školska (D3);
 - vjerska (D4);
 - kulturna (D5);
 - zdravstvena i socijalna (D6);
- (2) Na površinama javne i društvene namjene sa oznakom (D) moguće je planirati i druge vrste javnih i društvenih sadržaja, a koji nisu spomenuti u grupama navedenim u prethodnom stavku.
- (3) Unutar zgrada/građevina/površina javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni koja se obavlja u tim zgradama: ugostiteljstvo, manje trgovine, prostori uprave i sl. (u sklopu zgrade osnovne namjene) te manji hoteli uz građevine zdravstva i socijalnog zbrinjavanja.
- (4) Na građevnim česticama javne i društvene namjene ne mogu se graditi nikakve stambene i poslovne zgrade, odnosno uređivati prostori s takvim namjenama. Postojeći prostori stambene namjene mogu se zadržati uz nastojanje da se postupno prenamjene u osnovnu planiranu namjenu prostora.
- (5) Način i uvjeti građenja određeni odredbama ovog Plana odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost građevne čestice od propisanih ovim Planom.

Članak 10.

GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA (K)

- (1) Gospodarska namjena - poslovna (K) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi zgrade poslovne namjene.
- (2) Na površinama gospodarske namjene - poslovne (K) mogu se graditi i veći trgovački centri (preko 1500 m² BRP) i prodajni saloni sa pratećim parkiralištima (otvorenim i zatvorenim) i dr.

Članak 11.

GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA (I)

- (1) Gospodarska namjena - proizvodna (I) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi zgrade i građevine proizvodne namjene.
- (2) Na površinama gospodarske namjene - proizvodne (I) mogu se graditi sve vrste industrijskih, obrtničkih i drugih gospodarsko-proizvodnih zgrada, većih skladišta te pratećih trgovačkih, poslovnih, upravnih i uredskih zgrada, pod uvjetom da ne zagađuju okoliš.

Članak 12.

GOSPODARSKA NAMJENA – TURISTIČKA (T)

- (1) Gospodarska namjena - turistička (T) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi zgrade i građevine za potrebe turizma, ali bez smještajnih kapaciteta.
- (2) Na površinama gospodarske namjene - turističke (T) mogu se graditi sve vrste ugostiteljskih zgrada, turističko-informacijskih ureda, posebnih prometnih građevina (uspinjače, žičare) te prateće parkirališne površine.

Članak 13.

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

- (1) Sportsko-rekreacijska namjena obuhvaća postojeće i planirane površine za:
 - uređenje sportskih terena sa pratećim građevinama (R1) i
 - uređenje sportskih terena bez mogućnosti gradnje bilo kojih građevina (R2).
- (2) Detaljniji uvjeti za uređenje površina sa oznakom R1 i R2 dati su u članku 51.

Članak 14.

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z)

- (1) Javne zelene površine (Z) su planski i/ili prirodno oblikovani prostori zelenila unutar obuhvata Plana, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, a koji služe i doprinose stvaranju i unaprjeđenju slike grada.
- (2) Unutar javnih zelenih površina (gradski perivoji, uređena dječja igrališta, ...) iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi/postavljati samo parkovne građevine (otvoreni paviljoni, odrine, nadstrešnice) kao zaštita od sunca i kiše ili za održavanje manjih kulturnih događanja. Sjenice nisu namijenjene za ugostiteljstvo i usluge. Iznimno je moguće kod (gradskih) perivoja smjestiti i manje ugostiteljsko-uslužne sadržaje u obliku paviljonskih građevina najveće površine do 50 m². Točan položaj svih spomenutih građevina utvrdit će se Planom pejzažnog uređenja perivoja. Iznimno se dozvoljava podzemno polaganje vodova infrastrukture, ali isključivo rubom te površine uz posebnu pažnju da se ne oštete vrijedni nasadi.

Članak 15.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (ZZ)

- (1) Zaštitne zelene površine (ZZ) su planski i/ili prirodno oblikovani prostori zelenila unutar obuhvata Plana, namijenjeni za odvajanje prostora različitih namjena. Ovim Planom predviđene su 4 grupe zaštitnih zelenih površina i to:
 - zaštitno zelenilo (ZZ1);
 - zeleni obronci uz rub Kosteljine (ZZ2);
 - zaštitno zelenilo uz vodotok (ZZ3) i
 - postojeće šumske površine (ZZ4).
- (2) Zaštitne pejzažne površine (ZZ1) su vrtovi, voćnjaci i ostalo pejzažno zelenilo koje sudjeluje u stvaranju slike naselja U ovim prostorima nije dozvoljena izgradnja nikakvih građevina. Dopusšteno je uređenje isključivo staza i šetnica, manjih odmorišta sa vidikovcem te manjih dječjih igrališta.
- (3) Zeleni obronci uz rub doline Kosteljine (ZZ2) su livade, oranice i djelomično voćnjaci koji se nalaze na obroncima brežuljaka istočno i zapadno od naselja Pregrada i koje sudjeluju u stvaranju slike naselja U ovim prostorima dozvoljena je izgradnja stambenih građevina isključivo u skladu sa odredbama članka 27.
- (4) Zaštitno zelenilo uz vodotok (ZZ3) je zeleni pojas širine do 10,00 metara koji se proteže duž prirodnih vodotoka (Kosteljina) na području Plana. Dopusšteno je uređenje isključivo staza i šetnica, manjih odmorišta te odgovarajućih pješačkih mostova.
- (5) Postojeće šumske površine (ZZ4) su prirodno nastale zelene površine sa pretežito visokim zelenilom. One pomažu u povezivanju naselja sa okolnim prirodnim okolišem i nikako se ne smiju prenamijeniti u bilo koju drugu namjenu. Održavanje ovih površina je od vrlo velike važnosti za samo naselje te im se mora posvetiti stručna pažnja i održavanje kao i planiranim zelenim površinama.

Članak 16.

POVRŠINE PROMETNIH I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

- (1) Površine prometnih i infrastrukturnih sustava obuhvaćaju površine za gradnju i vođenje cjelokupne lokalne i regionalne/državne komunalne infrastrukture unutar (ili preko) posebno planiranih pojaseva ili katastarskih/građevnih čestica To se prvenstveno odnosi na:
 - prometne površine;
 - elektroopskrba i prateći uređaji;
 - plinoopskrba sa pratećim uređajima i postrojenjima;
 - vodoopskrba;

- odvodnja;
 - telekomunikacije.
- (2) Na zasebnim prometnim površinama predviđena je izgradnja cjelokupne ulične i cestovne mreže sa odgovarajućim pratećim prometno-uslužnim građevinama:
- benzinska postaja (BP);
 - autobusna stajališta i/ili kolodvor (AK);
 - javna parkirališta [otvorena ili u prometnim građevinama] (P);
 - pješačke površine (PP).
- (3) Pod ostalim površinama infrastrukturnih sustava podrazumijevaju se prostorni pojasevi i pojedine građevne čestice unutar kojih se postavljaju (grade ili ukopavaju) infrastrukturne građevine za ostale komunalne sadržaje (cjevovodi, dalekovodi, trafostanice, plinske podstanice, vodocrpne stanice, rezervoari za pitku vodu, pročistači otpadnih voda, stupovi/odašiljači za nepokretne i pokretne telekomunikacije).

Članak 17.

GROBLJE

- (1) Groblje (G) je površina na kojima se osim uređenja grobnih mjesta mogu graditi/uređivati isključivo prateći sadržaji osnovne funkcije – mrtvačnice, građevine za prodaju cvijeća i svijeća te prateće prometne površine (parkirališta). Površina groblja treba sadržavati najmanje 20% uređenih zelenih površina.
- (2) Za proširenje postojećeg groblja obvezna je izrada detaljnog plana uređenja.

Članak 18.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

- (1) Na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave, urbana oprema (klupe, košare za otpatke, posude za cvijeće, ulična rasvjeta i dr.) i druge privremene građevine (reklamne i oglasne ploče, reklamni stupovi i dr.). Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz ovog članka izdaju se akti u skladu s ovim Odredbama, Odlukom o kioscima i pokretnim napravama i planom rasporeda kioska i pokretnih naprava na području Grada, te drugim odgovarajućim aktima. Njihova postava dozvoljena je ako su zadovoljeni opći uvjeti iz ovoga Plana, ako ne zaklanjaju pogled na zaštićene gradske zgrade. S osobitom pozornošću treba odabrati njihov položaj, oblikovanje, boju i materijal te veličinu unutar područja zaštite.
- (2) Kiosci, pokretne naprave, urbana oprema i druge privremene građevine iz prethodnog stavka trebaju biti smješteni tako da ne umanjuju preglednost, da ne ometaju promet pješaka i vozila te da ne narušavaju održavanje i korištenje postojećih javnih i komunalnih građevina.
- (3) Kiosk treba biti građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m², koja se može u cijelosti ili u dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama. Kiosci se svojim oblikovanjem, bojom i materijalima moraju uklapati u ambijent grada, osobito ako se postavljaju u dijelovima zaštićenoga graditeljskog naslijeđa ili krajolika. Kiosci se mogu postavljati na temelju Plana rasporeda kioska koji donosi Grad. Kiosci se ne smiju postavljati na građevnim česticama obiteljskih kuća i stambenih zgrada te ne smiju biti priključeni na sustav vodoopskrbe i odvodnje.
- (4) Veliki reklamni panoi (preko 1,00 m² površine) smiju se postaviti samo uz prethodno ishođenje sve potrebne suglasnosti prema važećim zakonima (osobito suglasnost nadležne službe zaštite prirode i spomenika kulture, ako se panoi postavljaju u predjelima zaštite). Manje pojedinačne reklame moguće je postavljati na temelju Gradske odluke.
- (5) Pokretnim napravama smatraju se i automati za prodaju napitaka i cigareta, vage za vaganje ljudi, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih pravnih osoba, sanduci za otpad, pokretne ograde ispred ugostiteljskih lokala, šatori, suncobrani i podiji ispod kojih se obavlja ugostiteljska djelatnost i sl. Pokretne naprave koje se postavljaju na javne površine moraju se uklopiti svojim oblikom materijalima, veličinom i bojom u ambijent, osobito ako se postavljaju u predjelima zaštite naselja ili krajolika. Postavom ne smiju narušavati oblikovnu i funkcionalnu cjelovitost gradskog prostora. Pokretne naprave postavljaju se temeljem odobrenja nadležnog gradskog odjela, a u skladu s odgovarajućim odlukama te odredbama ovoga Plana.

(6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuje preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

4.3. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE STAMBENIH ZGRADA

4.3.1. OPĆI UVJETI GRADNJE STAMBENIH ZGRADA

Članak 19.

(1) Stambene građevine (obiteljske kuće, stambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade) moguće je graditi u područjima namijenjenima za stambenu (S) i mješovitu (M), a u skladu s odredbama ovog Plana. Višestambene zgrade mogu se graditi isključivo unutar područja M1 i M2.

(2) Stambene građevine unutar obuhvata ovog Plana mogu se graditi isključivo na prostorima koji su u potpunosti komunalno opremljeni što podrazumijeva izgrađenu i uređenu prilaznu ulicu ili put te priključke na: elektroopskrbu, plinoopskrbu, vodoopskrbu i gradsku odvodnju.

(3) Iznimno se obiteljske kuće i stambene zgrade mogu graditi i uz nižu razinu komunalne opremljenosti zemljišta kao prijelazno rješenje, ali s obvezom izgradnje prilazne ulice, priključka na opskrbu električnom energijom, na lokalni izvor vodoopskrbe i izgradnju nepropusne sabirne jame.

Članak 20.

GRAĐEVNE ČESTICE STAMBENIH GRAĐEVINA

(1) Na jednoj građevnoj čestici može se izgraditi samo jedna stambena građevina s pratećim pomoćnim zgradama. Ako je građevina izvedena na način da su stanovi odvojeni okomitom ravninom, tada se građevina smatra dvojnog i postojeća građevna čestica može se preparcelirati. Preparcelacija se radi duž zajedničkoga okomitog zida, a uvjeti izravnog prilaza i minimalne dozvoljene veličine čestica moraju zadovoljavati uvjete i odredbe propisane ovim Planom.

(2) Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti njeno svrhovito korištenje i izgradnju. Poželjno je ujednačiti veličinu i oblik građevnih čestica unutar pojedine ulice. Oblik i veličina građevne čestice utvrdit će se detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom. Ako su postojeće čestice s već izgrađenom građevinom manje površine od ovim Planom najmanje propisane veličine - moguća je gradnja, dogradnja i obnova građevina na takvoj čestici, ali pod uvjetom da konačna izgrađenost građevne čestice ne bude veća od one propisane ovim Planom. Postojeće legalno izgrađene građevine na česticama manjim od propisanih ne mogu se tlocrtno povećavati već se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Članak 21.

NAČIN I UVJETI GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

(1) U područjima planiranima za izgradnju stambenih građevina moguća je izgradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća

(2) Najmanja površina građevne čestice je za samostojeću 300 m², za poluugrađenu (dvojni) 250 m², a za ugrađenu građevinu (građevine u nizu) 150 m². Iznimno se stambena građevina može graditi i na manjoj građevnoj čestici nastaloj prema već važećem Detaljnom planu uređenja.

(3) Najveća površina građevne čestice nije ograničena. Preporučljiva veličina građevne čestice iznosi tri minimalne površine za pojedini tip građevine.

(4) Najmanja širina građevne čestice za samostojeće građevine 14,0 metara, za poluugrađene (dvojne) građevine 12,0 metara te za građevine u nizu 8 metara.

(5) Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje KOLNI PRILAZ s javne prometne površine mora biti 5,5 metara.

(6) Najmanja dubina građevne čestice može biti 23,00 metra. Najveća dubina nije ograničena, ali se preporučuje do 60 metara.

(7) Utvrđuje se najpodesniji odnos širine prema dubini građevne čestice u vrijednosti 1:2 ili više, te da je kraća stranica čestice orijentirana prema ulici.

- (8) Najveća izgrađenost građevne čestice za samostojeću građevinu iznosi 40%, za poluugrađenu 45%, a za ugrađenu građevinu 60%.
- (9) Može se iznimno dozvoliti i veći postotak izgrađenosti u slučajevima kada se radi o uglovnica ili o neophodnim preinakama postojećih građevina, ali ne više od 70% i to pod uvjetom da se ne naruši ambijentalna cjelovitost prostora. Za već formirane građevne čestice uvažava se postojeća legalna izgrađenost čestice u trenutku zahvata na istoj.
- (10) Najveći koeficijent izgrađenosti (K_{iz}) planirane građevne čestice ne smije biti veći od 0,40, a kod postojećih građevnih parcela on može biti i veći, ali bez mogućnosti daljnjeg povećanja postojeće izgrađenosti.
- (11) Najveći broj katova stambene građevine iznosi dvije nadzemne etaže (prizemlje/suteren i kat) uz mogućnost gradnje podruma ili poluukopane etaže te potkrovlja/mansarde (Po/PPo+P/S+1+Pk/M), što odgovara visini građevine do krovnoga vijenca od najviše 9,00 metara.
- (12) Najveći koeficijent iskoristivosti (K_{is}) za planiranu samostojeću građevinu je 1,00 a za poluugrađene i ugrađene 1,20.
- (13) Najmanja površina građevne parcele pod zelenilom utvrđuje se sa 30% površine građevne čestice.
- (14) Na građevnoj čestici potrebno je osigurati najmanje prostor za 1 PGM/1 stambena jedinica.
- (15) Na građevnoj čestici moguća je gradnja više pomoćnih građevina, ali njihove ukupne tlocrtne i razvijene površine zajedno sa površinama glavne građevine ne smiju prijeći utvrđene najveće dopuštene.
- (16) Rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i gradnja zamjenskih građevina na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima kao za novogradnju, ali se postojeći koeficijenti ne smiju povećavati.

Članak 22.

- (1) U područjima planiranima za izgradnju stambenih građevina moguća je izgradnja samostojećih i poluugrađenih stambenih zgrada.
- (2) Najmanja površina građevne čestice je za izgradnju samostojeće stambene zgrade je 700 m², a poluugrađene 560 m².
- (3) Najveća površina građevne čestice nije ograničena. Preporučljiva veličina građevne čestice iznosi tri minimalne površine.
- (4) Najmanja širina građevne čestice za samostojeće stambene zgrade može biti 20,00 metara, za poluugrađene (dvojne) zgrade 16,00 metara.
- (5) Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni prilaz s javne prometne površine mora biti 7,50 metara.
- (6) Najmanja dubina građevne čestice može biti 35,00 metara. Najveća dubina nije ograničena, ali se preporuča do 70,00 metara.
- (7) Pri oblikovanju građevne čestice prema lokacijskim uvjetima ili kod izrade detaljnog plana uređenja treba voditi računa da je kraća stranica čestice orijentirana prema ulici.
- (8) Najveća izgrađenost građevne čestice je za samostojeću 35%, poluugrađenu 45%.
- (9) Može se iznimno dozvoliti i veći postotak izgrađenosti u slučajevima kada se radi o uglovnica ili o neophodnim preinakama postojećih stambenih zgrada, ali ne više od 60%. Za već utvrđene i oblikovane građevne čestice uvažava se postojeća legalna izgrađenost čestice u trenutku zahvata na istoj.
- (10) Najveća bruto razvijena površina (BRP) na građevnoj čestici stambene zgrade ograničena isključivo preko K_{iz} i broja etaža.
- (11) Najveća visina stambene zgrade jest tri nadzemne etaže (prizemlje/suteren i dva kata) uz mogućnost gradnje podruma/poluukopane etaže, ali bez potkrovlja Po/PPo+S/P+2, što odgovara visini zgrade do ruba krovnoga vijenca od najviše 10,50 metara.
- (12) Najveći koeficijent iskoristivosti (K_{is}) ograničen je tlocrtnom površinom zgrade i brojem etaža.
- (13) Najmanja površina građevne parcele pod zelenilom utvrđuje se sa 40% površine građevne čestice.
- (14) Na građevnoj čestici potrebno je osigurati najmanje prostor za 1 PGM/1 stambena jedinica.

- (15) Na građevnoj čestici moguća je gradnja samo jedne pomoćne građevine smještene iza građevne crte glavne građevine.
- (16) Rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i gradnja zamjenskih građevina na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.
- (17) Rekonstrukcija ili gradnja zamjenskih stambenih zgrada moguća je i na građevnim česticama manjim od propisanih za novu gradnju, uz uvjet da se zadrže postojeći horizontalni i vertikalni obrisi postojeće zgrade (tlocrtni oblik i veličina te broj etaža). Svi ostali uvjeti za nove istovrsne zgrade moraju se također zadovoljiti.

Članak 23.

- (1) U područjima planiranima za izgradnju stambenih građevina moguća je izgradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih stambeno-poslovnih zgrada.
- (2) Najmanja površina građevne čestice je za izgradnju samostojeće stambeno-poslovne zgrade je 600 m², poluugrađene 450 m², a ugrađene 350 m².
- (3) Najveća površina građevne čestice je trostruka veličina najmanje površine za pojedini tip gradnje.
- (4) Najmanja širina građevne čestice za samostojeće stambeno-poslovne zgrade može biti 18,00 metara, za poluugrađene (dvojne) zgrade 16,00 metara.
- (5) Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni prilaz s javne prometne površine mora biti 7,50 metara.
- (6) Najmanja dubina građevne čestice može biti 35,00 metara. Najveća dubina nije ograničena, ali se preporuča do 50,00 metara.
- (7) Pri oblikovanju građevne čestice prema lokacijskim uvjetima ili kod izrade detaljnog plana uređenja treba voditi računa da je kraća stranica čestice orijentirana prema ulici.
- (8) Najveća izgrađenost građevne čestice za samostojeću građevinu iznosi 40%, za poluugrađenu 45%, a za ugrađenu građevinu 60%.
- (9) Može se iznimno dozvoliti i veći postotak izgrađenosti u slučajevima kada se radi o uglovnica ili o neophodnim preinakama postojećih građevina, ali ne više od 70% i to pod uvjetom da se ne naruši ambijentalna cjelovitost prostora. Za već formirane građevne čestice uvažava se postojeća legalna izgrađenost čestice u trenutku zahvata na istoj.
- (10) Najveća bruto razvijena površina (BRP) na građevnoj čestici stambene zgrade ograničena isključivo preko K_z i broja izgrađenih etaža.
- (11) Najveća visina stambene zgrade jest tri nadzemne etaže (prizemlje/suteren i dva kata) uz mogućnost gradnje podruma/poluukopane etaže i potkrovlja Po/PPo+S/P+2+Pk), što odgovara visini zgrade do krovnog vijenca od najviše 12,00 metara.
- (12) Najmanja površina građevne parcele pod zelenilom utvrđuje se sa 30% površine građevne čestice.
- (13) Na građevnoj čestici potrebno je osigurati najmanje prostor za 1 PGM/1 stambena jedinica te prostor za zaustavljanje jednog dostavnog vozila (ako to nije moguće unutar pojasa postojeće prometnice bez ograničavanje kretanja vozila i pješaka).
- (14) Na građevnoj čestici moguća je gradnja samo jedne pomoćne građevine smještene iza građevne crte glavne građevine.
- (15) Rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i gradnja zamjenskih građevina na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.
- (16) Rekonstrukcija ili gradnja zamjenskih stambeno-poslovnih zgrada moguća je i na građevnim česticama manjim od propisanih za novu gradnju, uz uvjet da se zadrže postojeći horizontalni i vertikalni obrisi postojeće zgrade (tlocrtni oblik i veličina te broj etaža). Svi ostali uvjeti za nove istovrsne zgrade moraju se također zadovoljiti.

Članak 24.

NAČIN I UVJETI GRADNJE VIŠESTAMBENIH ZGRADA

- (1) U područjima planiranima za mješovitu namjenu moguća je izgradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih manjih i većih višestambenih zgrada (građevina).
- (2) Najmanja površina građevne čestice je 1000 m² (iznimno 800 m² za poluugrađene i ugrađene građevine) za zgrade do šest, odnosno 1500 m² za zgrade sa sedam i više stambenih jedinica.
- (3) Najveća površina građevne čestice nije ograničena, no preporučuje se da iznosi tri najmanje površine građevne čestice.
- (4) Najmanja širina građevne čestice za višestambene stambene zgrade može biti za samostojeće zgrade 20,00 metara, za poluugrađene (dvojne) zgrade 18,00 metara te za ugrađene zgrade 12,00 metara, odnosno prema odredbama Detaljnog plana uređenja, ako je on propisan za to područje.
- (5) Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni prilaz s javne prometne površine mora biti 12,00 metara.
- (6) Najveća izgrađenost građevne čestice je 45%, a najmanja površina pejzažno uređenog terena mora biti 30% površine građevne čestice. Može se iznimno dozvoliti i veći postotak izgrađenosti u slučajevima kada se radi o uglovnicama ili o neophodnim građevinskim zahvatima rekonstrukcije postojećih zgrada.
- (7) Najveći koeficijent iskoristivosti (K_{is}) ovisi o tlocrtnoj veličini građevine i broju etaža, ali za samostojeće građevine ne smije biti veći od 2,00 a za poluugrađene i ugrađene 2,50.
- (8) Najveća visina višestambenih zgrada jest četiri etaže – prizemlje/suteren i tri kata uz mogućnost gradnje podruma/poluukopane etaže, ali bez potkrovlja (Po/PPo+S/P+3). Najveća svjetla visina prizemlja, (ako se planira poslovno-trgovačko-ugostiteljski sadržaja), utvrđuje se sa 4,00 metara, a konstruktivna visina pojedinih stambenih etaža sa 3,00 metra. Najviša visina do krovnog vijenca utvrđuje se sa 14,50 m mjereno od kote uređenog terena. U prizemlju višestambenih zgrada moguće je urediti poslovno-ugostiteljske-trgovačke sadržaje, a u podrumskoj etaži spremišta i podzemne garaže/parkirališta za stanare.
- (9) Smještaj vozila na građevnoj čestici potrebno je osigurati prema normativu od najmanje 1 PGM/1 stambena jedinica, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici. Za druge namjene u prizemlju primjenjuju se normativi ovoga Plana (članak 57).
- (10) Rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i gradnja zamjenskih građevina na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju.
- (11) Odstupanja od ovih uvjeta moguća su u povijesnim zaštićenim prostorima naselja i moraju biti u skladu s konzervatorskim preporukama i uvjetima radi očuvanja povijesne slike ambijenta.
- (12) Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena postojeća veća visina zgrada od propisanih ovim Planom pod uvjetom da su građevine legalno izgrađene.

Članak 25.

GRAĐEVNA I REGULACIJSKA LINIJA STAMBENIH ZGRADA

- (1) Građevna linija je linija na kojoj se obavezno mora graditi prednje pročelje građevine.
- (2) U načelu, udaljenost građevne linije glavne građevine od regulacijske linije ulice iznosi najmanje 5,00 m. Iznimno, ako se građevna linija planirane zgrade prilagođuje građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada duž iste prometnice, građevna linija može biti i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije ili se čak mogu i preklapati.
- (3) Položaj regulacijske linije određuje se tako da se od osi (postojećih i planiranih) prometnica utvrdi rubna linija prometnog/uličnog pojasa u skladu sa planerskim i ambijentalnim uvjetima. Ukoliko je širina planiranog uličnog pojasa veća od raspoloživog prostora (zbog postojeće izgradnje), zadržava se postojeći položaj rubne linije uz uvjet da se kod rekonstrukcije spomenutih zgrada ova udaljenost ne smije smanjivati, odnosno da se kod rušenja postojećih i gradnje zamjenskih građevina građevinska linija ne smije približiti osi prometnice. Za područja unutar ovog Plana za koja se izrađuje Detaljan plan uređenja položaj regulacijske i građevne linije odredit će se u skladu sa odredbama toga Plana.
- (4) Kod zgrada koje se grade na regulacijskoj crti (građevna i regulacijska crta se preklapaju) istaci na pojedinim katovima (loggie, balkoni ili erkeri) na prednjem pročelju mogu biti dubine najviše do 1,50 m pod

uvjetom da se nalaze na visini većoj od 4,00 metra od kote nogostupa (ili uređenog tla) i da ne zauzimaju više od 30 % pročelja etaže na kojoj se grade. Ako se izvode istaci kod ugrađenih i poluugrađenih zgrada ti istaci moraju biti udaljeni od bočnog ruba prema susjednoj zgradi za najmanje dvije dubine istaka. Ako se istak želi napraviti cijelom dužinom prednjeg pročelja tada ono mora biti izgrađeno na planiranoj građevnoj liniji, a razina prizemlja mora biti za dubinu istaka uvučena od građevinske linije.

(5) Položaj građevne linije i dubine možebitnih istaka na području zaštite kulturno-povijesne cjeline određuje se prema uvjetima nadležne konzervatorske službe.

Članak 26.

UDALJENOST STAMBENIH GRAĐEVINA OD BOČNE MEĐE

(1) Stambene građevine (obiteljske kuće, stambene zgrade i stambeno-poslovne zgrade) grade se na građevnoj čestici na način da je, u slučaju izvedbe otvora ili istaka na bočnom pročelju, udaljenosti tog pročelja od bočne međe najmanje 3,00 metra. Pod otvorom se podrazumijeva svaki otvor čija je površina otvaranja veća od 0,40 m². Ako je to bočno pročelje okrenuto prema jugu, zbog osunčanja se preporuča udaljenost od najmanje 5,00 metara.

(2) Ako je udaljenost bočnog pročelja stambene građevine od međe prema susjednoj građevnoj čestici manja od 3,00 metra na tom pročelju zgrade ne smije biti otvora (izuzev otvora površine najviše do 0,40 m² koji se koriste za zračenje pomoćnih prostorija), a kosi krovovi sa padom prema susjednoj čestici moraju imati snjegobrane.

(3) Kod rekonstrukcije zgrada u središnjem dijelu Pregrade (u izgrađenoj strukturi) čije je bočno pročelje na manjoj udaljenosti od bočne međe mora se osigurati provođenje svih nužnih protupožarnih mjera i zaštite.

(4) Stambene građevine mogu se graditi uz bočnu među samo u slučaju kada se radi o izgradnji ugrađene ili poluugrađene građevine (zamjenske ili nove). U slučaju da se građevina gradi na bočnoj međi ona se smatra poluugrađenom i moguće je na susjednoj čestici izgraditi također poluugrađenu građevinu u odnosu na istu bočnu među. U tom slučaju bočni zid građevina građenih na međi mora biti vatrootporan i mora ispunjavati uvjete o neprenošenju požara na susjednu građevinu. Krovnište ne smije imati istak krovnog vijenca na strani prema susjednoj građevnoj čestici.

(5) Najmanja udaljenost slobodnostojeće višestambene građevine od ruba susjednih građevnih čestica treba biti najmanje $H_m/2$, (gdje je H_1 visina planirane građevine).

(6) Međusobna udaljenost dvije višestambene građevine trebala bi biti jednaka zbroju polovica njihovih visina uvećanom za 3,50 m ($H_{m1}/2 + H_{m2}/2 + 3,50$). Kod mjerenja udaljenosti računa se udaljenost možebitnih zatvorenih istaka pojedinih etaža na bočnim pročeljima.

(7) Višestambene zgrade mogu se graditi na međi u slučaju kada se radi o izgradnji zamjenske zgrade, o interpolaciji (poluugrađene i ugrađene zgrade). U slučaju da se zgrada gradi na međi tada se ona smatra poluugrađenom i moguće je na susjednoj čestici izgraditi zgradu na istoj međi. U tom slučaju bočni zid i potkrovlje moraju biti izgrađeni tako da osiguraju zaštitu od prijenosa požara (kao vatrootporan i bez ikakvih otvora). Postojeće zgrade na međi mogu se obnavljati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih veličina, odnosno visinski uskladiti s vijencem postojeće susjedne zgrade.

Članak 27.

GRAĐENJE OBITELJSKIH KUĆA I STAMBENIH ZGRADA UNUTAR PODRUČJA Z22

(1) Građevinska čestica za gradnju obiteljskih kuća i stambenih zgrada na području zelenih obronaka uz Kosteljinu (Z22) treba biti najmanje površine od 1000 m², a koeficijent izgrađenosti (K_{iz}) ne smije biti veći od 0,20. Visina građevina ne smije biti veća od dvije nadzemne etaže + podrum, ali bez potkrovlja Po/PPo +S/P+1, odnosno 7,50 metara. Građevinska linija treba biti između 5,00 i 10,00 metara, a udaljenost od bočnih međa ne manja 8,00 metara. Krovnište je dvostrešno ili višestrešno izvedeno na način da je većina krovnog sljemena usporedna sa slojnicama terena.

(2) Unutar područja Z22 moguća je izgradnja stambeno-poslovnih zgrada, sa poslovno-trgovačko-ugostiteljskim sadržajem (do najviše 100 m² neto površine), a u skladu sa važećim zakonima.

Članak 28.

MATERIJALI I OBLIKOVANJE STAMBENIH GRAĐEVINA

- (1) Stambene građevine moraju biti izgrađene od čvrstoga, vatro- i vodootpornog građevnog materijala.
- (2) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje propisanih protupožarnih uvjeta i roka trajanja.
- (3) Arhitektonsko oblikovanje zgrada treba uskladiti s urbanističkom slikom Pregrade i krajolikom. Prednost treba dati ožbukanim pročeljima, a obloge kamenom, fasadnom opekam ili umjetnim kamenom treba izbjegavati.

Članak 29.

KROVIŠTE I POKROV STAMBENIH ZGRADA

- (1) Krovovi stambenih građevina mogu biti ravni, dvostrešni ili višestrešni. Nagibi kosih krovova u pravilu mogu biti od 25° do 35°, odnosno i drugih nagiba ako se radi o rekonstrukciji postojećih zgrada (građenju i rekonstrukciji zgrada sukladno uvjetima nadležne službe zaštite kulturnih dobara) ili suvremenom arhitektonskom oblikovanju koje zahtijeva drukčije nagibe. Dozvoljava se izvedba zgrade s ravnim krovom ako se time ne narušava ambijentalna cjelovitost.
- (2) Poželjno je da pokrov kosih krovova bude crijep. Dozvoljavaju se i drugi pokrovi (u boji crijepa – crveno-smeđoj i tamnoj boji) uz osobitu skrb za očuvanjem tradicijske slike naselja. Ne dozvoljava se korištenje valovitog salonita. Krovni prepust na zabatu može biti najviše 60 cm. Na strani gdje se izvodi krovni vijenac onda je moguć istak od 20 do 60 cm, mjereći od pročelja odmah ispod krovnog vijenca. Na krovnim ploham prema susjednim građevnim česticama, ako se građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3,00 metra obvezno se trebaju postaviti snjegobrani.

Članak 30.

SMJEŠTAJ VOZILA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI STAMBENIH ZGRADA

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji stambene građevine potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališta i garaža za potrebe stanara u tim zgradama.
- (2) Ako se u zgradi nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski prostor (stambeno-poslovna zgrada) potrebno je predvidjeti i izvesti odgovarajući broj parkirališnih mjesta za potrebe stranaka, ali ne na račun parkirališta stanara. Treba također na samoj građevnoj čestici osigurati prostor za zaustavljanje dostavnog vozila. Ako to nije moguće onda treba izvesti parkiralište u drvoredu unutar prometnoga pojasa ulice (ukoliko se time ne umanjuje širina kolnika ili širina pločnika ispod dozvoljene širine - obvezna najmanja širina pločnika jest 1,50 metara a kolničke trake 2,75 m).
- (3) U slučaju da se na nekoj građevnoj čestici planira urediti ugostiteljski sadržaj (restoran, caffe, pizzeria i sl.) obvezno treba na samoj čestici urediti parkiralište za osobna vozila posjetitelja. Ako se parkiralište uređuje na susjednoj čestici tada obavezno treba izvesti izravnu pješачku vezu parkirališta i građevne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski sadržaj.
- (4) Parkiralište se ne smije planirati duž postojeće prometnice na način da se time sužuje kolnik ili da se onemoguću prolaz pješaka postojećim pločnikom.

Članak 31.

GARAŽE I PARKIRALIŠTA STAMBENO-POSLOVNIH I VIŠESTAMBENIH ZGRADA

- (1) Kod stambeno-poslovnih i višestambenih zgrada potrebno je osigurati najmanje po jedno parkirališno mjesto za svaki stan i to na čestici te zgrade. Kod poslovno-stambenih zgrada treba osigurati i dodatna parkirališta za poslovne sadržaje u zgradi i to na svakih 40,00 m² poslovnog prostora najmanje jedno parkirališno mjesto na čestici te zgrade.
- (2) Manji broj parkirališnih mjesta moguće je iznimno odobriti u potpuno izgrađenim dijelovima građevnoga područja naselja gdje zbog nedostatka prostora nije moguće ostvariti ovaj uvjet. Potreban broj parkirališnih mjesta trebalo bi urediti na ostalim (slobodnim) javnim prometnim površinama ili izgradnjom javnih podzemnih/nadzemnih parkirališta/garaža.

(3) Garaža se može izgraditi unutar prizemlja, polu-ukopanog i ukopanog podruma ili suterena stambene, stambeno-poslovne ili pomoćne zgrade, ili pak kao samostojeća zgrada sa više garažno/parkirališnih mjesta.

(4) Građevna linija garaže treba biti udaljena najmanje 5,00 metara od regulacijske linije. Iznimno može biti na regulacijskoj liniji i to u slučaju da je tako predviđeno ranije izrađenim, a važećim, detaljnijim planom, u slučaju gradnje na strmom terenu (kada bi uvlačenje garaže na česticu zahtijevalo veliki iskop koji bi mogao poremetiti stabilnost terena, i ako pristupna cesta garaži nije županijskog ili državnog značaja).

(5) Prostor ispred garaže u pravilu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici.

(6) Iznad garaže kod obiteljskih i stambenih zgrada može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

(7) Ako se garaža uz stambenu građevinu gradi kao samostojeća građevina tada ona može isključivo prizemnica (P), odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma ispod garaže. Garaža može imati ravni ili kosi krov bez nadozida. Garažu treba arhitektonski uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem zgrade i okolnog prostora.

Članak 32.

SKLONIŠTA U STAMBENIM I OSTALIM GRAĐEVINAMA

(1) Unutar obuhvata ovoga Plana ne određuje se obveza izgradnje skloništa osnovne i dopunske zaštite. Međutim za sve stambene i stambeno-poslovne i poslovne (javne i društvene) građevine gdje se očekuje boravak više od 100 osoba preporučuje se planiranje i gradnja dvonamjenskih skloništa osnovne ili dopunske zaštite u skladu sa važećim zakonom i propisima.

(2) Pri izgradnji skloništa treba uvažavati uvjete racionalnosti građenja, dostupnost skloništa, broj ljudi koji se sklanja, vrste i namjene zgrada u kojima se skloništa grade, ugroženost zgrade u slučaju nastanka ratnih opasnosti, hidro-geološke uvjete i druge uvjete koji utječu na sigurnost, kvalitetu građenja i održavanje skloništa. Skloništa osnovne i dopunske namjene planiraju se kao dvonamjenska.

Članak 33.

OGRADE

(1) Ograda građevnih čestica stambenih građevina (osim višestambenih-poslovnih) može biti izvedena kao puna ili providna (žičana) sa živicom s unutarnje strane. Moguća je izgradnja providnih ograda sa zidanim ili betonskim parapetima (visine do 50 cm) i stupovima. Treba izbjegavati betonske stupove ograda od betona kao imitacija povijesnih stilskih obilježja, osim ako se ne ožbukaju.

(2) Najveća visina providnih ograda može biti 1,8 metra a neprovidnih 1,3 metra. Ograda se izvodi obvezno na čestici s unutarnje strane međe, odnosno s unutarnje strane regulacijske crte.

Članak 34.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevnim česticama stambenih građevina mora se urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometnice i zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

(2) Kod višestambenih, stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali to mora biti na samoj građevnoj čestici i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno s građevinom.

(3) Mjesto za sakupljanje reciklažnog otpada treba dimenzionirati tako da se omogući postava različitih posuda za odvajanje i prikupljanje (papir, staklo, plastika i dr.) i treba biti vizualno skriveno od pogleda i svojim položajem ne smije negativno utjecati na sigurnost i odvijanje kolnog, pješačkog i biciklističkog prometa.

Članak 35.

PRIKLJUČAK STAMBENIH GRAĐEVINA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- (1) Stambene građevine priključuju se obvezno na izgrađenu komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i važećim zakonima.
- (2) Lokalni priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih pročelja zgrada. To je osobito važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture.

Članak 36.

PRIKLJUČAK STAMBENIH GRAĐEVINA NA ELEKTRIČNU MREŽU

- (1) Stambene građevine priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom.
- (2) Unutar obuhvata ovoga Plana treba težiti da se što prije provede podzemna mreža i izvršiti podzemno priključenje građevina. Iznimno sukladno lokalnim uvjetima moguća je izvedba i zračnog priključka ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički moguća ili opravdana.

Članak 37.

PRIKLJUČAK STAMBENIH GRAĐEVINA NA PLINSKU MREŽU

- (1) Stambene građevine priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu plinom.
- (2) U pravilu trebalo bi ugraditi ormariće plinske mreže (sa kontrolnim brojiлом) u zid tako da vrata ormarića budu u ravnini pročelja.
- (3) Postava ormarića plinske mreže na pročelja zgrada zaštićenog kulturnog dobra mora biti sukladna posebnim uvjetima nadležne službe za zaštitu kulturnih dobara.

Članak 38.

PRIKLJUČAK STAMBENIH GRAĐEVINA NA TELEKOMUNIKACIJSKU MREŽU

- (1) Stambene građevine priključuju se na telekomunikacijsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za telekomunikacijske sustave.
- (2) Unutar obuhvata ovoga Plana poželjan je podzemni priključak. Kod projektiranja mreže treba računati o osiguranju bar jedne telefonske linije po stanu te dvije linije na svakih 50,00 m² poslovno-trgovačko-ugostiteljskog prostora.
- (3) Unutar građevina treba planirati provedbu instalacija za kabelsku televiziju kao i za internet.

Članak 39.

PRIKLJUČAK STAMBENIH GRAĐEVINA NA ODVODNJU

- (1) Stambene građevine priključuju se obvezno na gradski sustav odvodnje na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za gradsku odvodnju.
- (2) Iznimno na području ZZ2 kod izgradnje samo obiteljskih kuća i stambenih zgrada, i gdje nije još izgrađen sustav gradske odvodnje, može se odvodnja riješiti izgradnjom višedijelnih nepropusnih septičkih jama. Septičke jame i uređaj za pročišćavanje trebaju biti pristupačni za vozila za potrebe povremenog pražnjenja i održavanja.
- (3) Udaljenost septičkih jama od drugih stambenih ili poslovnih zgrada na istoj ili susjednoj građevnoj čestici kao i od međe susjedne građevne čestice treba biti najmanje 3,00 metra. Od građevina i uređaja za opskrbu vodom (bunari i sl.) septička jama treba biti udaljena najmanje 30,00 metara.
- (4) U dijelovima grada u kojima nije izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, a nakon što se ona izgradi sve su zgrade obvezno se trebaju priključiti se na ovaj sustav, a prethodno izgrađene septičke jame isprazniti uz sanaciju predmetnog dijela građevne čestice.

Članak 40.

PRIKLJUČAK STAMBENIH GRAĐEVINA NA VODOOPSKRBU

- (1) Stambene građevine priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za vodoopskrbu.
- (2) Isključivo u predjelima ZZ2 kod izgradnje samo obiteljskih kuća i stambenih zgrada, a dok se ne izvede gradska vodovodna mreža, korisnik zgrade dužan je riješiti opskrbu pitkom vodom iz bunara na građevnoj čestici, odnosno iz najbližeg pojedinačnog ili zajedničkoga izvora pitke vode.

Članak 41.

POMOĆNE GRAĐEVINE U DOMAĆINSTVU

- (1) Na građevnim česticama namijenjenim stambenoj izgradnji, a uz zadovoljavanje općih uvjeta o najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti čestice, mogu se uz stambene građevine graditi pomoćne zgrade u domaćinstvu. Pomoćnim zgradama u domaćinstvu smatraju se: garaže za osobne automobile, drvarnice, spremišta alata, ljetne kuhinje, kotlovnice, sušione i slične zgrade koje služe domaćinstvu. Pomoćne zgrade mogu se prenamijeniti u gospodarske (poslovne) ukoliko ispunjavaju uvjete propisane ovim Planom.
- (2) Bruto površina pomoćnih građevine uračunava se u bruto površinu stambene građevine na čestici. Udio površine pomoćnih zgrada u domaćinstvu ne može biti veći od 20% bruto površine stambene građevine na toj čestici.
- (3) Ako se grade uz susjednu među, moraju imati vatrootporni zid prema toj čestici i u tom slučaju mogu biti prislonjene na zgradu na susjednoj čestici. Ako se obnavljaju stare drvene gospodarske zgrade ili se grade nove po uzoru na tradicijsko graditeljstvo, drvenu građu je nužno premazati premazima koji štite od lake zapaljivosti.
- (4) Građevna linija pomoćnih građevina treba biti najmanje 5,0 metara od regulacijske crte, odnosno najmanje na građevnoj liniji stambene građevine. Pomoćne građevine mogu biti prislonjene uz dvorišno pročelje stambene građevine na istoj građevnoj čestici. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom građevinom uz koju se grade.

4.4. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 42.

- (1) Na području obuhvata Plana predviđene su sljedeće namjene za zgrade društvenih djelatnosti: upravna (D1), predškolska (D2), školska (D3), vjerska (D4), kulturna (D5), te zdravstvena i socijalna (D6). Moguća je njihova gradnja i na područjima označenim samo sa oznakom (D).
- (2) Zgradama društvenih djelatnosti smatraju se i zgrade namijenjene fizičkoj kulturi, vatrogasnoj službi i drugim sličnim namjenama.
- (3) Razmještaj i veličina planiranih namjena za zgrade društvenih djelatnosti prikazani su na planu *1.a i 1.b Korištenje i namjena površina*.
- (4) Kriteriji građenja zgrada društvenih djelatnosti određeni ovim člankom odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju.
- (5) Zgrade javne i društvene namjene treba oblikovati tako da se uklope u ambijent, štujući naslijeđena ambijentalna i krajobrazna obilježja. Preporuča se kosi krov, ali se dozvoljava i izvedba ravnog krova ako ona ne narušava cjelovitost pročelja ulice i grupe zgrada u kojoj se gradi.
- (6) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati samo krov, ali ne i pročelje zgrade. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost gradivog dijela čestice od propisanih ovim Planom.

- (7) Najveća izgrađenost građevne čestice za dječje ustanove i škole može biti 40%, kao i drugih sličnih zgrada uz koje se uređuje perivoj. Neizgrađeni dio tih čestica potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece u skladu s propisanim standardima i pravilima struke).
- (8) Površina građevne čestice za dječji vrtić određuje se po kriteriju 15-40 m²/djetetu (a najmanje ukupne površine 0,4 ha), za osnovne škole broja učenika u brojnijoj smjeni 30-50 m²/učeniku (računa se broj učenika u brojnijoj smjeni te najmanje ukupne površine 1,0 ha), a kod srednjih škola 20-40 m²/učeniku.
- (9) Vjerske zgrade graditi će se prema potrebama i sukladno planu korištenja i namjene prostora. Iznimno istaknuti dijelovi vjerskih građevina (na primjer zvonik) mogu biti i viši ali ne više od 30 m od kote konačno zaravnatog tla oko zgrade.
- (10) Za zgrade društvene namjene koje se grade u predjelima drugih namjena u kojima je to dozvoljeno (stambena, mješovita i dr.) primjenjuju se uvjeti za izgradnju koji vrijede u tim područjima.
- (11) Na području za koja se ovim Planom propisuje izrada detaljnih planova uređenja nije dozvoljeno izdavati akte uređenja prostora za izgradnju zgrada društvenih djelatnosti prije njihove izrade.

Članak 43.

UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA DRUŠTVENE NAMJENE

- (1) Način gradnje u područjima društvene namjene određen je na grafičkom prikazu 1.a, 1.b i 4. Način i uvjeti gradnje. Na građevine društvene namjene primjenjuju se slijedeći uvjeti:

Crkva i župni dvor

- rekonstrukcija ili obnova postojeće zgrade župne crkve i župnoga dvora u postojećim gabaritima i u skladu s uvjetima nadležnih službi zaštite;

Dom zdravlja

- Rekonstrukcija ili obnova postojeće zgrade Doma zdravlja u postojećim gabaritima ili s nadogradnjama do dozvoljenog broja etaža ili visine utvrđene u metrima;
- Najveća izgrađenost 50% površine čestice; najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 30% površine građevne čestice;
- Udaljenost od regulacijske crte u skladu sa definiranim uličnim potezom;
- Visina zgrada najviše 12,5m (do tri nadzemne etaže);
- Dozvoljavaju se ravni i kosi krovovi (nagiba do 45°);
- Najmanja udaljenost od čestica susjednih zgrada iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 6 metara;
- Nije dozvoljeno postavljanje ograda uz rub građevne čestice.

Zgrada muzeja i gradske knjižnice

- Rekonstrukcija ili obnova postojeće zgrade u postojećim gabaritima;
- Pri oblikovanju uvažavati postojeće arhitektonske elemente kao i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog ureda;
- Unutar prostora građevine dozvoljava se mogućnost uređenja manjih ugostiteljskih sadržaja;
- Nije dozvoljeno postavljanje ograda uz rub građevne čestice.

Dječji vrtić

- Rekonstrukcija ili obnova postojeće zgrade dječjeg vrtića u postojećim gabaritima ili sa nadogradnjama do najviše P+1;
- Najveća izgrađenost 40% površine čestice; najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 30% površine građevne čestice;
- Visina zgrada najviše 9,0m (do dvije nadzemne etaže);
- Dozvoljavaju se ravni i kosi krovovi (nagiba do 45°);
- Najmanja udaljenost od čestica susjednih zgrada iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 4 metra.
- Ograda se može postaviti duž međe u zadnjem dijelu čestice i to samo oko dječjih igrališta (koja se mora izvesti kao providne).
- U slučaju gradnje novog vrtića treba se pridržavati svih navedenih uvjeta kao i kod rekonstrukcije postojećeg. Svakako planirati uređenje ulaznog trga sa zasebnim ulazima u jaslčke i vrtičke grupe, kao i u odjel za bolesnu djecu.

Osnovna škola

- Rekonstrukcija ili obnova postojeće zgrade osnovne škole u postojećim gabaritima ili s nadogradnjama;
- Najveća izgrađenost 40% površine čestice;
- Visina zgrade je P+2 (tri nadzemne etaže), sa mogućnosti izvedbe podruma ispod dijela ili cijele površine zgrade. Visina se utvrđuje sa najviše 12,00 m;
- Dozvoljavaju se ravni i kosi krovovi (nagiba do 45°);
- Najmanja udaljenost od čestica susjednih zgrada iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 6 metara;
- Ograda se može postaviti duž međe u zadnjem dijelu čestice i to samo oko športskih igrališta (koja se mora izvesti kao providne).

Dom za umirovljenike

- Unutar područja označenog sa općenitom javnom i društvenom namjenom moguća je izgradnja doma umirovljenika. Njegova izgradnja moguća je i unutar područja M1 i M2;
- Najveća izgrađenost parcele je 40% sa najmanje 35% pejzažno uređenog (oblikovanog) prostora čestice;
- Najveća dozvoljena katnost je P+1 sa mogućnošću izvedbe podruma ispod dijela ili cijele površine zgrade, odnosno 8,00 m visine od kote uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba krovnog vijenca;
- Dozvoljavaju se ravni i kosi krovovi (nagiba do 45°);
- Najmanja udaljenost od čestica susjednih zgrada iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 3 metra;
- Ograda se može postaviti duž međe u zadnjem dijelu čestice i to samo oko perivojno uređenog dijela čestice (koja se mora izvesti kao providne). Ograda na regulacijskoj liniji može biti najveće visine do 0,50 m i to kao zidana.

Srednja škola i srednja glazbena škola

- Unutar područja označenog sa općenitom javnom i društvenom namjenom moguća je izgradnja nove zgrade srednje glazbene škole;
- Najveća izgrađenost građevne čestice može biti do 40%, a najmanje 30% mora biti pejzažno oblikovano;
- Najveća dozvoljena visina građevine je P+1, s mogućnošću izvedbe podruma ispod dijela ili cijele površine zgrade, odnosno 8,00 metara visine od kote uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba krovnog vijenca;
- Glavno krovništvo mora biti koso, sa nagibom krovne plohe do 45°. Ravni krov se iznimno dozvoljava, ali na dijelu građevine u zadnjem dijelu građevne čestice;
- Najmanja udaljenost od čestica susjednih zgrada iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 3 metra;
- Ograda se može postaviti duž međe u zadnjem dijelu čestice i to samo oko perivojno uređenog dijela čestice (koja se mora izvesti kao providne). Ograda na regulacijskoj liniji može biti najveće visine do 0,50 m i to kao zidana.

U skladu sa potrebama Grada moguće je unutar područja D, M1, M2 planirati i graditi i druge sadržaje javne i društvene namjene (vatrogasni dom, knjižnica, ...).

4.5. OČUVANJE TRADICIJSKE SLIKE NASELJA I OBLIKOVANJE ZGRADA

Članak 44.

OBLIKOVANJE ZGRADA I UREĐENJE OKUČNICA

(1) Zgrade je potrebno oblikovati u skladu s urbanim vrijednostima i ambijentalnim posebnostima. Osobito se to odnosi na primjenu arhitektonskih oblika i materijala (preporučaju se žbukana pročelja i kosi krovovi pokriveni crijepom, ali nisu isključeni ravni krov i suvremeni materijali čijom se upotrebom ne smiju narušiti kvaliteta rada i življenja – metalni krovovi, velike staklene površine pročelja i sl.). Zabranjuje se uporaba valovitog salonita, plastičnih pokrova i sl.

(2) Nije dopuštena primjena mediteranskih i orijentalnih arhitektonskih oblika i detalja. Na uličnom pročelju dozvoljeno je graditi terase i balkone samo ako je zgrada udaljena od regulacijske linije više od 5,0 metara. Istaci na prednjem pročelju mogu se graditi i na zgradama koje se grade na regulacijskoj liniji uz uvjet da se nalaze na visini većoj od 4,0 metra od uređene površine ulice te da su dubine istaka do 1,0 metra. Udaljenost istaka od susjedne zgrade mora biti najmanje 3,00 metra.

(3) U vrtovima, a naročito ne unutar javnih zelenih površina i pejzažno oblikovanih dijelova građevnih čestica javnih i društvenih zgrada ne preporuča se sadnja stranog biljnog materijala (egzota). Poželjno je saditi tradicijske biljne vrste.

(4) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž potoka, livade i dr.

(5) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu pažnju očuvanju krajolika. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi zemljanih i građevnih radova bilo što manje. Za zaštitu i uređenje pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti autohtono drveće i grmlje.

4.6. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 45.

PLANIRANE GOSPODARSKE NAMJENE

(1) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata ovoga Plana, predviđen je u sklopu sljedećih predjela:

- gospodarska namjena – poslovna (K);
- gospodarska namjena – proizvodna (I);
- gospodarska namjena - turistička (T);

(2) Razmještaj i veličina planiranih namjena za gospodarske djelatnosti prikazani su na planu *1.a i 1.b. Korištenje i namjena prostora.*

Članak 46.

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištu predviđenom ovim Planom za gospodarsku - namjenu - poslovnu (K). Pod gospodarskom namjenom - poslovnom podrazumijevaju se čiste djelatnosti koje neće bukom i emisijama onečišćavati okoliš. To su različiti uredski prostori, veće trgovine te djelatnosti od važnosti za obavljanje svakodnevnih funkcija i održavanja naselja i cjelokupnog Grada.

(2) Na planu 1. Korištenje i namjena površina označeno predviđeno je područje za dvojnju gospodarsku namjenu – poslovnu i proizvodnu.

(3) Na građevnim česticama i u građevinama gospodarske namjene – poslovne ne mogu se graditi stambene građevine. Postojeći stambene građevine uz južni rub područja mogu se zadržati uz nastojanje da se postupno prenamjene u mješovitu namjenu – pretežito poslovnu.

(4) Dio čestice između građevne i regulacijske crte važan je za sliku ulice. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno oblikovati. Iznimno (u slučaju malih parcela) moguće ga je urediti i kao dodatno parkiralište za zaposlenike i goste uz obveznu sadnju visokoga drveća.

Članak 47.

UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA GOSPODARSKE NAMJENE - POSLOVNE

(1) Način gradnje u područjima gospodarske namjene određen je na grafičkom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje. Na građevine poslovne namjene primjenjuju se sljedeći uvjeti o načinu gradnje:

- Najveća izgrađenost 40%, a najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 25% površine građevne čestice;
- Obvezna građevna linija utvrđena je na grafičkom prilogu *4. Način i uvjeti gradnje*
- Visina zgrada najviše 12,50 m (do tri nadzemne etaže);
- Dozvoljavaju se kosi krovovi s malim nagibom, a preporučljiva je izvedba ravnog krova i oblikovanje fasade suvremenim izražajnim sredstvima i suvremenim materijalima;
- Najmanja udaljenost od ruba susjednih čestica susjednih zgrada iznosi najmanje $h/2$, ali ne manje od 6 metara;
- Nije dozvoljeno postavljanje ograda uz prednji rub čestice radi otvaranja pogleda na ulaz u poslovne građevine. Duž preostalih dijelova ruba čestice moguće je postavljanje arhitektonski oblikovane

ograde visine do 180 cm, metalne ili djelomice zidane ili kombinirane uz sadnju živice s unutrašnje strane ograde.

- Pri uređenju otvorenog parkirališta obvezna je sadnja drveća u rasteru parkirališnih mjesta u omjeru 1 stablo/3-4 parkirališnih mjesta.

Članak 48.

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (I)

- (1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na području predviđenom ovim Planom za gospodarsku - namjenu - proizvodnu (I). To znači da se unutar ovog područja mogu predviđati djelatnosti kojima je osnovni cilj proizvodnja gotovih ili polugotovih proizvoda.
- (2) Na planu 1.a Korištenje i namjena površina označeno je zemljište namijenjeno za gospodarsku namjenu - proizvodnu (I) ljubičastom bojom.
- (3) Na zemljištu predviđenom za izgradnju građevina gospodarske namjene - proizvodne (I) moguć je smještaj većih i tehnološki složenijih proizvodnih građevina i opreme onih industrija koje imaju veća prometna opterećenja, kod kojih se veći dio proizvodnog procesa odvija na otvorenom prostoru i koje se po vrsti i oblikovanju građevina ne mogu uklopiti u oblikovanje okolnih područja.
- (4) Na području obuhvata ovoga Plana u predjelima gospodarsko namjene - proizvodne ne smiju se smještavati proizvodnje koje onečišćuju okoliš kao i one koje u slučaju oštećenja ili neispravnosti rada mogu ugroziti stanovništvo.

Članak 49.

UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNE

- (1) U području gospodarske namjene - proizvodne treba zadovoljiti sljedeće opće uvjete za građenje novo planiranih zgrada, ali primjenjuju se i kod građevnih obnove postojećih zgrada:
 1. Koristiti građevne materijale otporne na oborine i vatru, a svojim oblikovanjem i materijalima zgrade se trebaju uklopiti u sliku mjesta i okolnoga krajolika.
 2. Dio čestice između građevne i regulacijske crte važan je za sliku ulice i za doživljaj cjelovitog izgleda gospodarskoga prostora. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno/pejsažno oblikovati, a može ga se urediti i kao dodatno parkiralište zaposlenih i gostiju pod uvjetom da je parkiralište zasađeno visokim drvećem.
 3. Zbog što primjerenijeg uklapanja gospodarskoga prostora u sliku krajolika potrebno je osobito pazljivo oblikovati krov i pokrov. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje krova. Preporuča se izvedba kosoga krova (kosih krovova), a dozvoljava se gradnja ravnih krovova.
 4. Tijekom proizvodnog procesa ili uskladištenja sirovina, polu-gotovih ili gotovih proizvoda ne smiju se javljati štetni i opasni plinovi ili neke druge vrste nedozvoljenoga onečišćenja zraka, vode i tla. Ako dolazi do kontroliranog izljeva štetnih tvari, tada je potrebno provesti odgovarajuće filtriranje, taloženje ili pročišćavanje prije ispuštanja u okoliš. Ako postoji opasnost prolijevanja štetnih tekućina u teren prilikom skladištenja na otvorenom, tada se za cijelu građevnu česticu treba provesti djelotvorna drenaža i odvodnja s odgovarajućim uređajem za filtriranje prije ispusta u javni sustav odvodnje.
 5. Prije priključivanja građevina na infrastrukturne sustave treba zatražiti i dobiti suglasnost na potrebne kapacitete od nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.
 6. Utovar, istovar ili pretovar teretnih vozila može se obavljati samo na građevnoj čestici. Na čestici se mora osigurati i parkiralište za osobna vozila zaposlenika i poslovnih stranaka.
 7. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Preporuča se da bude s unutrašnje strane zasađena živicom ili puzavicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti metalna (rešetkasta ili žičana) sa gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najveće visine od 180 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice).
 8. Ukoliko to neki tehnološki proces zahtijeva, iznimno neki dijelovi zgrade mogu biti viši od propisanog (dimnjak, filter, kran i sl.).
- (2) Iznimno kod rekonstrukcije i/ili prenamjene postojećih građevina unutar postojećih gabarita može se zadržati postojeće stanje izgradnje i uvjeta korištenja čestice koji su različiti od uvjeta propisanih ovim

Planom (odnose se na veću visinu građevina, veću izgrađenost građevne čestice, manju udaljenost građevne crte od regulacijske crte i udaljenost zgrade od međe građevne čestice).

(3) Građenje novih te rekonstrukcija postojećih proizvodnih građevina kojima se povećava gabarit te mijenjaju uvjeti korištenja prostora, kao i preparcelacija kojom se mijenja vlasnička struktura unutar postojećih tvorničkih sklopova, mogući su isključivo na temelju Detaljnog plana uređenja.

(4) Detaljni uvjeti i način gradnje u područjima gospodarske proizvodne namjene su slijedeći:

- najveća izgrađenost 50% površine čestice; najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 20% površine građevne čestice; najmanje polovica perivojno oblikovane površine čestice mora biti zasađena visokim drvećem;
- obvezna građevna linija na udaljenosti 20,0 m od regulacijske linije. Iznimno je moguće manje u slučajevima postojeće gradnje, ali ne manje od 10m;
- najmanja udaljenost zgrade od međe susjedne čestice mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine zgrade, ali ne manje od 6,00 metara;
- visina zgrade najviše 14,00 m;
- dozvoljavaju se ravni i kosi krovovi, ali nikako sjajni i reflektirajući pokrov.

Članak 50.

GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA (T)

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištu u sjevernom dijelu obuhvata (prostor napuštenog kamenoloma) predviđenom ovim Planom za turističko-ugostiteljsku namjenu.

(2) U planiranoj turističko-ugostiteljskoj namjeni (T) predviđena je izgradnja građevine s ugostiteljskim i informativnim sadržajima, garažom, parkiralištima i drugim potrebnim komplementarnim sadržajima. Unutar turističke građevine planira se uređenje "donje stanice" žičare koja bi goste vozila do "gornje stanice" na vrhu Kunagore.

(3) Turističko-ugostiteljska namjena može sadržavati manje športske, trgovačke i poslovne prostore koji čine do 45% ukupnog udjela prostora osnovne namjene te koji ne smiju štetiti ugostiteljsko-turističkoj namjeni, estetskom izgledu ili narušavati okolni ambijent zgrade osnovne namjene. Preko puta postojeće prometnice planira se uređenje nadzemnog/podzemnog parkirališta, koje bi mostom moglo biti povezano sa građevinom unutar nekadašnjeg kamenoloma.

(4) Detaljni uvjeti uređenja i izgradnje ovog područja utvrdit će se kroz izradu Detaljnog urbanističkog plana.

4.7. UVJETI UREĐENJA ŠPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA

Članak 51.

ŠPORTSKO-REKREACIJSKI PROSTORI

(1) Planom su predviđena dvije prostorne jedinice za razvoj sportsko-rekreacijskih sadržaja. Prvi, i već djelomično uređen, je prostor južno od današnjeg autobusnog kolodvora i sklopa odgojno obrazovnih ustanova. Drugi daleko veći je u krajnjem južnom dijelu obuhvata ovog Plana, smješten između današnje prometnice Krapinske Toplice – Pregrada – Hum na Sutli i potoka Kosteljine. Za oba prostora potrebno je izraditi cjelovite odgovarajuće urbanističko-arhitektonske projekte koji će prostorno rješenje sagledavati cjelovito. Nije dozvoljena izgradnja novih ili dogradnja postojećih (uz izuzetak nužne obnove) športskih i rekreativnih sadržaja na ovom prostoru prije izrade spomenutih projekata. Oba prostora sastoje se od dva područja i to: R1 i R2.

(2) U sjevernom predjelu pretežito rekreativne namjene, u dijelu označenom oznakom R1 moguća je gradnja sportskih građevina (klubovi, svlačionice, teretane, dvodijelne sportske dvorane, fitness dvorane, ...). Najveća dozvoljena visina sportskih građevina je 11,00 metara, odnosno visina propisana kao najmanja za potrebe odigravanja sportova u zatvorenim sportskim dvoranama. Jedan dio tlocrta građevine, u načelu prednji, može imati do tri etaže manje visine, na način da se uklopi u najveću dozvoljenu visinu sportske dvorane – borilišta. Sve ostale sportske građevine moraju biti isključivo prizemne. U dijelu označenom sa R2 moguće urediti nogometno igralište s gledalištem (tribine) visine najviše do 5,00 metara, dopunsko igralište, teniske terene (sa mogućnošću natkrivanja istih balonom ali najduže do 6 mjeseci u godini) i druga sportska

igrališta. Preostali dijelovi područja R1 i R2 moraju biti perivojno oblikovani uz sadnju autohtonog bilja. Uz potok Kosteljina treba se izvesti šetnica i biciklistička staza sa zelenim pojasom od najmanje 10,00 metara ukupno (izvan zaštitnog pojasa vodotoka – ZZ3). Unutar zaštitnog pojasa potoka poželjno je saditi drvored. Parkirališta za potrebe sportskih sadržaja treba planirati i izvesti isključivo u istočnom dijelu sporta i rekreacije, uz planiranu prometnicu.

(3) U južnom predjelu za sportske namjene označenom sa R2 treba planirati takve sadržaje koje će svojim uređenjem najmanje utjecati na današnju pojavnost u prostoru. Obzirom na veličinu obuhvata na predmetnom prostoru moguće je urediti sportske terene za konjičke sportove, golf teren sa 18 rupa i druge sportske sadržaje bez gradnje. Sjeverni rub predmetnog područja (oznaka ZZ1) uz današnju prometnicu Krapinske Toplice – Pregrada ne smije se koristiti za golf već mora ostati potpuno ozelenjen. Pristup sportskim terenima mora biti isključivo sa prometnice prema Cigrovcu, sjeverozapadni rub, područje označeno sa R1. U slučaju uređenja golf terena posebna pozornost se mora usmjeriti prema načinu odvodnje i korištenju sredstava za očuvanje potrebne kvalitete zelenih površina za golf terene. Stoga odvodnju terena treba prije ispuštanja u potok Kosteljina dobro prečistiti.

(4) U južnom predjelu pretežito sportske namjene označenom R1 moguća je gradnja manjih sportskih građevina (klubovi, svlačionice, ugostiteljskog sadržaja do 100 sjedala, te pomoćnih zgrada. Unutar ovog područja nije moguće planirati niti graditi nikakve građevine sa smještajnim kapacitetima. U slučaju uređenja golf terena na području R2, moguće je dio zgrade urediti i kao vježbalište za golf u zatvorenom (pitch&putt). Najveća dozvoljena visina građevine utvrđuje se sa 11,00 metara, odnosno najviše tri nadzemne etaže. Najveća dozvoljena tlocrtna površina građevina u razini prizemlja smije biti do 5.000 m² u što je uključena i površina uređenih terasa oko građevine. Sa gradnjom ovih sadržaja moguće je početi tek nakon uređenja jednog terena za konjičke sportove, odnosno najmanje 9 rupa golf terena. U tom dijelu se moraju riješiti sve parkirališne potrebe za južno područje sporta i rekreacije. Parkiralište obavezno mora biti u drvoredu po principu 1 stablo na svaka 3-4 parkirališna mjesta. Parkirališne površine nikako ne smiju biti izvedene u asfaltu već u materijalu koji dozvoljava i lagano zatravljenje parkirališnih površina. Zbog blizine dvorca Dubrava (velike kulturne vrijednosti) posebno se mora voditi računa o pogledu na ovo područja iz njega.

(5) Za rekreativnu namjenu bez izgradnje trajnih građevina moguće je koristiti i urediti predjele označene kao javne zelene površine (Z1) ili zaštitno zelenilo uz vodotok (ZZ3).

Članak 52.

JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

(1) Postojeće perivojne i pejzažne površine treba njegovati, a planirane treba sustavno i postupno podizati. Ovim Planom predviđene su sljedeće javne i zaštitne zelene površine: javni park (Z1), zaštitno zelenilo (ZZ1), zeleni obronci uz rub Kosteljine (ZZ2), zaštitno zelenilo uz vodotok (ZZ3) te postojeće šumske površine (ZZ4). Za sve perivojne i pejzažne površine (Z1, ZZ3) predviđene ovim Planom treba napraviti projekte uređenja na temelju kojih je moguća postupna sadnja i uređenje.

(2) Javni park (Z1) i zelenilo uz vodotok (ZZ3), kao i ozelenjeni dijelovi građevinskih čestica javnih i društvenih sadržaja moraju biti suvremeno i kreativno perivojno oblikovani kako bi osim funkcionalnih zadovoljili i estetske kriterije. Prije izvedbe nužno je izraditi perivojni projekt. Moguće je predvidjeti raznolike sadržaje primjerene karakteru perivojnog prostora (sadržaji za odmor, zabavu, igru, meditaciju i sl.). Moguća je uporaba vode (fontana, manje jezerce, ...) kao posebnog elementa unutar zelene površine, izgradnja malih perivojnih građevina – paviljona, odrina (pergola), sjenica i sl. Perivoje treba opremiti kvalitetnom suvremeno dizajniranom opremom.

(3) Zaštitno zelenilo (ZZ1) oblikovano je za potrebe zaštite okoliša i služi za zaštitu pojedinih sadržaja i namjena od drugih (kao npr. Prometnica koje prolaze uz sam rub, sprječavanja erozije, zaštite voda, zaštite krajolika, zaštite od buke, zaštite zraka i sl.). Uređenje i korištenje ovih površina ponajprije je u funkciji zaštite okoliša. U načelu one se trebaju održavati u stanju zatečenosti, uz minimalnu dopunu biljnim materijalom, prvenstveno visokim zelenilom, kako bi spriječile pogled ili neko drugo "zagađenje" prema određenoj površini.

(4) Zaštitno zelenilo uz vodotok Kosteljina je u načelu širine do 10,00 metara unutar kojeg je moguće urediti pješačku stazu do 3,00 metra širine i najmanje 2,00 metra udaljenu od ruba vodotoka. U sjevernom dijelu (sjeverno od ceste za Cigrovec) moguće je u tom pojasu urediti i biciklističku stazu. U slučaju da se u

južnom dijelu Plana, na području sporta i rekreacije uredi golf tereni, biciklistička staza ne može biti planirana uz rub vodotoka, već samo pješačka.

(5) Dječja igrališta se mogu urediti na svim planiranim javnim zelenim površinama, a moguće ih je izvesti i u sklopu drugih planiranih perivojnih i pejzažnih površina (perivoja stambenih naselja, gradskih gajeva i javnih perivoja). Potrebno je predvidjeti dječja igrališta za malu djecu (do 7 godina) i za veću djecu (7-14 godina).

(6) Postojeće šumske površine (ZZ4) mogu biti: gradski gajevi i šume, krajobrazni nasadi i zaštitne pejzažne površine. Gradski gajevi i šume naslijeđene su šumovite površine namijenjene šetnji, odmoru i rekreaciji, te unaprjeđenju slike mjesta. Gradnja zgrada na ovim prostorima je apsolutno zabranjena. Krajobrazni nasadi - voćnjaci, povrtnjaci, vinogradi, vrtovi i livade su neizgrađeni prostori namijenjeni odmoru, rekreaciji i poljodjelstvu u funkciji osobnih potreba. Gradnja zgrada na ovim prostorima je zabranjena. Postojeće zgrade koje nisu sukladne po namjeni i uvjetima korištenja treba prenamijeniti u sukladnu funkciju. Ako to nije moguće treba ih ukloniti, a iznimno se mogu zadržati postojeće legalno izgrađene zgrade bez dozvole za proširenje.

4.8. UVJETI GRADNJE PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.8.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE I GRAĐEVINA

Članak 53.

JAVNA UREĐENA PROMETNA POVRŠINA

(1) Javna prometna površina je površina definirana prema posebnim zakonima koji to reguliraju. Urbanističkim planom i aktom uređenja prostora predviđena javna prometna površina je propisane širine i stupnja uređenosti koja omogućuje kvalitetno i sigurno kretanje vozila i pješaka na način da se zadovoljavaju propisi i pravila struke, a uključivo uređenje kolnika, biciklističkih staza, nogostupa, nasada (drvoreda) i polaganje infrastrukture.

(2) Akt ostvarenja prava gradnje prema posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona može se izdati, ukoliko je do građevne čestice osiguran pristup na način kako to određuje ovaj Plan. Javnom uređenom prometnom površinom ne smatra se poljodjelski poljski put prikazan na katastarskoj podlozi plana u postojećem stanju. Da bi takav put postao javna prometna površina za isti je potrebno prethodno ishoditi akt uređenja prostora kojom će se odrediti širina kolnika, nogostupa, biciklističkih staza i drvoreda (nasada), širina pojasa ulice te način uređenja i polaganja prateće infrastrukture.

(3) Akt uređenja prostora za građenje pojedinačne zgrade može se izdati tek nakon što je izdan akt uređenja prostora za javnu prometnu površinu.

Članak 54.

(1) Ovim planom određene su površine i pojasevi (koridori) infrastrukturnih sustava za cestovni promet i telekomunikacije. Koji moraju biti planirani i ostvareni po najvišim standardima zaštite okoliša.

(2) Vođenje ove infrastrukture planirano je tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se izbjegnu pejzažno vrijedni prostori i vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Na kartografskom prikazu 2. *Prometna, ulična i komunalna mreža - 2.a. Promet* određeni su pojasevi za ceste i cestovna čvorišta. Za novo planiranu izgradnju u predjelu novih čvorišta može se provoditi uređenje zemljišta isključivo na temelju ovoga Plana.

(4) Unutar zaštitnog pojasa javne ceste za građenje građevina i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste prethodno se mora zatražiti uvjete od nadležne pravne osobe s javnim ovlastima. Zaštitni pojas javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih) određen je Zakonom o javnim cestama, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa odnosno regulacijske crte javne ceste tako da je u pravilu širok sa svake strane: za državne ceste 25 metara, za županijske ceste 15 metara i za lokalne ceste 10 metara. Ovim Planom predviđeni su i veći cestovni/ulični pojasevi ako je postojeća izgradnja to dozvoljavala kako bi se mogli uz ceste i u ulicama osigurati dovoljan prostor za sadnju drvoreda i izvedbu biciklističkih staza.

- (5) Osnovna prometna gradska mreža unutar građevnog područja sastoji se od:
- primarnih gradskih prometnica koje u pravilu povezuju grad sa širim prostorom,
 - sekundarnih gradskih prometnica (glavnih gradskih ulica) koje u pravilu povezuju gradska naselja međusobno i
 - stambenih prometnica (ostalih gradskih ulica)
 - kolno-pješačkih površina.
- (6) Za gradske prometnice i ulice unutar obuhvata ovog Plana potrebno je osigurati pojaseve za PRIMARNE GRADSKJE PROMETNICE u širini 10,50-20,50 m, za SEKUNDARNE GRADSKJE PROMETNICE (sabirnice) u širini 9,00-19,00 m, za Stambene ulice u širini 7,50-17,50 m i kolno-pješačke površine 3,50-5,50 m.
- (7) Položaj i širina pojedinih prometnih pojaseva javnih prometnica na području obuhvata Plana detaljno su prikazani i utvrđeni poprečnim profilima na kartografskom prikazu 2. *Prometna, ulična i komunalna mreža - 2.a. Promet.*
- (8) U izgrađenom i pretežito izgrađenom građevnom području širina pojasa prometnica i ulica podudara se s postojećom regulacijskom linijom. To podrazumijeva odstupanje od izvedbe cjelokupnog planiranog uličnog pojasa zbog prilagodbe postojećoj izgradnji duž ulice, odnosno zbog poštivanja povijesnog karaktera ulice. Odstupanje se ne odnosi na dijelove cestovnog poteza gdje ne postoji zapreka postojećih zgrada za ostvarenje planiranog cestovnog/uličnog pojasa.
- (9) Širina kolne trake utvrđena je u odnosu na važnost prometnice, ali ona nikako ne smije biti manja od 2,75 m. Iznimno je moguće na dijelovima područja prihvatiti za rekonstrukciju ili nastavak građenja prometnice i sa užim kolničkim profilom, ali isključivo kod tzv. prometnica 4. kategorije i ne dulje od 180,00 metara. Te prometnice se nazivaju kolno-pješačke površine i u načelu nemaju fizički odvojen nogostup od kolnika.
- (10) Kod postojećih stambenih ulica najmanja udaljenost regulacijske linije ulice od osi kolnika ne može biti manja od 4,25 m, osim u već izgrađenim povijesnim dijelovima grada gdje iznimno može biti i manja (u slučaju kolno-pješačkih površina). Pristupni put do jedne ili najviše 4 građevne čestice mora biti širine najmanje 5,00 m (iznimno u pretežito izgrađenim dijelovima grada najmanje širine 3,50 m). Kad se takav pristup osigurava putom u vlasništvu građana (privatni put) u uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj kolni prilaz (najveće duljine do 40,00 m) sastavni dio jedinstvene građevne čestice za koju se izdaju uvjeti uređenja prostora.
- (11) Slijepa ulica bez okretišta može biti najveće dužine do 60,00 metara, a kod izgradnje tzv. L-okretišta dužina može biti 100,00 m, kod T-okretišta 120,00, kod Y-okretišta 150,00 m, a kod kružnog okretišta najveća dužina slijepice ulice može biti 180,00 metara. Iznimno se kod postojećih ulica može zadržati postojeća dužina i postojeća širina, ali ne manja od 3,50 metara. U slučaju da postojeća ulica nema minimalnu širinu ista se mora rekonstruirati i proširiti i dok se to ne provede nije moguće odobravati gradnju na neizgrađenim česticama uz nju.
- (12) Kod rekonstrukcije postojećih i gradnje novih ulica treba obvezno predvidjeti sadnju drvoreda širine od 3,00 do 5,00 metara. Drvoreda treba planirati uz sve prometnice gdje prostorni uvjeti to omogućavaju.
- (13) Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih cesta i ulica treba obvezno izgraditi skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima za svladavanje visinskih razlika za osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje «urbanističko-arhitektonskih barijera»).
- (14) Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih cesta i ulica treba obvezno voditi računa o mogućnosti izvedbe biciklističkih staza. To se naročito odnosi na glavne gradske prometnice.

Članak 55.

ULIČNA MREŽA I TRGOVI

- (1) Ovim Planom omogućena je gradnja ulica, trgova, perivojnih trgova, kao i ostalih prometnih građevina i površina. Kao posebna vrijednost Pregrade ističu se njegove javne gradske površine, kao npr. trg Gospe Kunagorske. Sve ove površine treba zadržati u izvornom obliku, tj. ne smanjivati ih, te odgovarajuće ih komunalno opremiti.
- (2) Ovim Planom predviđa se gradnja i uređivanje osnovne ulične mreže i ostalih nekategoriziranih ulica, tako da se osigura usklađen razvoj javnog, pješačkog i biciklističkog prometa, te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih prostora.

(3) Ovim Planom predviđa se gradnja i uređivanje trgova i perivojnih trgova kao važnih prostora javnih okupljanja te uređenje perivoja i šetališta kao prostora značajnih za promicanje identiteta naselja Pregrada. Ako se neposredno uz javnu površinu – trg nalazi i građevna čestica sa javnim sadržajem, moguće je neizgrađeni dio te čestice prostorno povezati sa tim trgovom. U slučaju da se radi o spajanju tih površina (npr. perivojni dio parcele gradske knjižnice te južni dio parcele župne crkve) sa postojećim trgovom Gospe Kunagorske, tada se određenim pejzažno-urbanističkim rješenjima svakako treba naglasiti i očuvati povijesni trapezoidni oblik trga.

Članak 56.

PJEŠAČKE POVRŠINE, PUTOVI I STAZE

(1) Kretanje pješaka osigurava se gradnjom pješačkih hodnika, ulica, trgova i perivojnih trgova, šetališta i možebitnih pothodnika. Najmanja širina površine za kretanje pješaka (nogostup ili pločnik) ovisi o kategoriji ulice unutar čijeg se pojasa nalazi i stvarnim prostornim uvjetima na temelju postojećeg stanja. Tako širina treba biti od 1,50 do 2,00, a iznimno u već postojećim ulicama 1,00 metar.

(2) Na mjestu pješačkih prijelaza preko kolnika obvezna je izgradnja skošenja rubnjaka i dijela nogostupa (rampe) nagiba do 8% za potrebe osiguravanja prolaza osoba s teškoćama u kretanju (invalidi, starije osobe, roditelji s dječjim kolicima i sl.), odnosno uklanjanja "arhitektonskih barijera".

(3) Na svim javnim pješačkim površinama obvezna je izvedba ograda na mjestima razlike u visini podne plohe većoj od 60 cm, odnosno uz stube i rampe kojima se svladava visina veća od 45 cm. Visina stuba na javnom prostoru može biti najviše 14,5 cm. Uz stube se obvezno mora izvesti kosa traka propisanog nagiba za guranje kolica i bicikla radi svladavanja "arhitektonskih barijera". Kosine ili rampe kojima se mogu kretati osobe sa poteškoćama u kretanju nikako ne projektirati okomito na ulaz (u zgradu ili neku javnu površinu) već isključivo paralelno (sa zgradom ili javnom površinom). Na taj način se izbjegava naglašena pojavnost rampe u prostoru. Javno stepenište, kao dio pješačkih površina i trgova treba također "ugraditi" unutar uzdignute plohe, a nikako ne ostaviti izvan. Uz nezaštićeni dio rampe ili stubišta treba svakako planirati izvedbu pokosa sa nasadom.

(4) Obveza je uređenja i izgradnje pješačkih površina pri rekonstrukciji postojećih i gradnji novih prometnica uz primjenu standarda koji omogućavaju kretanje svima (i osobama s teškoćama u kretanju).

Članak 57.

PARKIRALIŠTA I GARAŽE

(1) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) za stambenu namjenu utvrđen je Odredbama ovog Plana (članci 21-24, 30 i 31). Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) za osobna vozila potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Potreban broj PGM za stambenu namjenu određuje se uz najniži dozvoljeni kriterij od 1 PM za 1 stan.

(2) U središnjem dijelu mjesta Pregrada potreban broj parkirališnih (PM) ili garažnih mjesta (GM) za pojedini javni ili društveni sadržaj iznimno može se osigurati na javnom parkiralištu udaljenom najviše do 300 metara. Pod parkirališnim mjestom smatra se i parkiranje unutar zasebne prometne zgrade (u podzemnim i nadzemnim etažama), na način da su parkirališna mjesta otvorena. Pod garažnim mjestom smatra se parkiranje vozila u zasebnom prostoru za samo jedno vozilo koje se može zatvoriti i na taj način osigurati. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izgrađen u pojasu ulice - u drvoredu. Pri tome širina kolnika i pješačkog nogostupa ne smije biti manja od propisane.

(3) Za zgrade drugih namjena broj PM određuje se u odnosu na 1000 m² bruto izgrađene površine prema sljedećim kriterijima:

NAMJENA ZGRADE	MINIMALAN BROJ PM
proizvodnja, skladišta	6
zgrade za trgovinu	30
poslovne i upravne zgrade	20
ugostiteljstvo (restorani i sl.)	50
zgrade društvene namjene	10

U bruto površinu zgrade za potrebe izračuna broja PM ne uračunavaju se površine garaža i jedno- ili dvonamjenskih skloništa za sklanjanje ljudi uslijed ratnih opasnosti.

(4) Ukoliko se broj PM ne može odrediti prema normativu iz stavka 3. ovoga članka tada se primjenjuju slijedeći normativi – po jedno PM za:

hotele, motele, pansionere	na dva ležaja
dvorane za javne skupove (kina, kazališta i sl.)	na 10 sjedala
športske dvorane	na 10 sjedala
ugostiteljstvo	na 4 stajaća ili sjedeća mjesta
škole i predškolske ustanove	na razred ili grupu djece
bolnice	na 4 kreveta ili 3 zaposlena u smjeni
domove zdravlja, poliklinike, ambulante	na 3 zaposlena u smjeni
socijalne ustanove	na 3 zaposlena u smjeni
vjerske zgrade	na 20 sjedećih mjesta

(5) Na području najužega središta mjesta Pregrada i područja zaštite moguće je ispunjavanje samo 50% od propisanog broja potrebnih PM, uz obavezu da se uz rub predmetnog područja osiguraju javna parkirališta.

(6) Parkirališta građena uz kolnik (u zelenom pojasu unutar prometnice) mogu biti uzdužna ili okomita na rubnjak kolnika. Kod ulica sa jednosmjernim prometom moguća je izvedba i parkirališta pod kutom od 45° ili 60°. Kada se izvodi parkiranje pod kutom tad se "slobodni" trokut između parkirnog mjesta i ruba nogostupa obavezno mora ozeleniti.

(7) Uređenjem parkiranja u pojasu prometnice ne smije se nikako ometati pristup građevinskim česticama uz tu prometnicu, odnosno zaustavljanje dostavnih vozila za opskrbu trgovačko-ugostiteljskih sadržaja.

(8) Na javnim parkiralištima najmanje 5% od ukupnog broja parkirališta mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba, a na parkiralištima s manje od 20 PM najmanje 1 PM mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba.

(9) Garaže se mogu graditi isključivo u podrumskim etažama javnih i društvenih zgrada. Ovisno o investitoru one mogu biti javne ili privatne. Iznimno je moguća izgradnja i višeetažnih javnih garaža/parkirališta ako se oni predvide detaljnim planom uređenja.

Članak 58.

MREŽA BICIKLISTIČKIH STAZA I TRAKA

(1) Biciklističke staze i trake mogu se graditi i uređivati odvojeno od ulica, kao zasebna površina uz nogostupe odnosno kao zasebna površina uz kolnike. Obilježavaju se posebnom prometnom signalizacijom.

(2) Najmanja širina biciklističke staze za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,6 m.

(3) Na prolazu biciklističke staze uz stajališta javnog prijevoza ista se ne smije prekidati, a niti biciklistička staza smije sužavati prostor za čekanje putnika.

(4) Uzdužni nagib biciklističke staze ili trake smije biti najviše 8%. Na križanjima biciklističke staze vode se uz pješačke prijelaze uz obvezno skošenje nogostupa na mjestu prijelaza kolnika tako da rubnjak nogostupa ne smije biti viši od 3 cm od razine kolnika.

(5) Ukoliko se biciklistička staza ili traka vodi neposredno uz kolničku traku obvezno se ista mora vidljivo označiti i odvojiti njena površina od kolnika.

Članak 59.

BENZINSKE POSTAJE

(1) Na području obuhvata Plana nalazi se jedna građevinska čestica na kojoj je izgrađena benzinska stanica koja svojim položajem, veličinom i načinom gradnje ispunjava sve sigurnosne uvjete (u pogledu zaštite okoliša) i potrebe grada stoga se ovim Planom ne predviđaju dodatne površine za izgradnju benzinskih postaja.

(2) Dosadašnja benzinska postaja uz glavnu prometnicu se zatvara i njena čestica se prenamjenjuje u mješovitu namjenu.

(3) U slučaju potrebe za novim benzinskim postajama, iste se mogu smjestiti u području poslovne namjene, ali što dalje od potoka Kosteljine.

(4) Unutar zgrade na prostoru benzinske postaje moguće je urediti manji prodajno-ugostiteljski sadržaj, prodaju plina u bocama, autopraone za osobna vozila, te ostale sadržaje dozvoljene važećim propisima za benzinske postaje.

(5) Odvodnja oborinskih voda sa svih "popločenih" površina benzinske postaje mora biti pročišćena preko propisanog mastolova i prečištača i tek tada ispuštena u sustav javne odvodnje oborinskih voda.

Članak 60.

KOLODVORI I STAJALIŠTA JAVNOG PRIJEVOZA

(1) Na građevinskoj čestici oznake AK planirana je izgradnja autobusnog kolodvora. Zgrada autobusnog kolodvora može biti najviše do P+1, sa pratećim poslovno-trgovačko-ugostiteljskim sadržajima na svim etažama. Visina zgrade do krovnog vijenca najviše 9,00 metara.

(2) Svi planirani peroni moraju biti natkriveni nadstrešnicom koja će biti spojena sa glavnom zgradom.

(3) Na građevnoj čestici autobusnog kolodvora treba osigurati prostor za kratkotrajno parkiranje autobusa i to najviše do 50% ukupnog broja natkrivenih perona. Ujedno treba osigurati parkiralište za osobna vozila te mjesta za taxi stajalište.

(4) Prednji dio građevne čestice (prema javnoj prometnici) obvezno mora imati drvored, odnosno isti se treba urediti kao park-trg.

(5) Okretišta i stajališta za vozila javnog prometa mogu se graditi isključivo unutar cestovnog pojasa pojedine prometnice. Na stajalištima se trebaju postaviti nadstrešnice za zaštitu od vremenskih neprilika.

4.8.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE I GRAĐEVINA

Članak 61.

TELEKOMUNIKACIJE I POŠTE

(1) Ovim Planom određene su površine i pojasevi za rekonstrukciju i gradnju distribucijske telekomunikacijske kanalizacije (DTK) i telefonskih centrala.

(2) Postavljanje magistralnih telekomunikacijskih vodova (zračnih ili podzemnih) unutar područja utvrđenih ovim Planom vršit će se u načelu isključivo unutar prometnih pojaseva. Iznimno je moguća izvedba zračnih vodova na dijelu gdje se tek započinje sa privođenjem prostora konačnoj svrsi i namjeni, ali se treba težiti što skorijem postavljanju podzemnih vodova.

(3) Postojeće i planirane zgrade i mreže telekomunikacija prikazane su na kartografskom prikazu 2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - 2.b. Pošta i telekomunikacije.*

(4) Nove zgrade pošte (ukoliko se ukaže potreba) mogu se graditi u područje mješovite ili javne i društvene namjene, a prema uvjetima za izgradnju koji su utvrđeni ovim Planom.

4.8.3. ENERGETSKI SUSTAV (ELEKTRO- I PLINOOPSKRBA)

Članak 62.

GRAĐEVINE ZA OPSKRBU ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

(1) Opskrba grada električnom energijom i njeno korištenje osigurati će se odgovarajućim korištenjem prostora i određivanjem pojaseva za gradnju trafostanica i mreže koja će se napajati iz elektroenergetskog sustava Republike Hrvatske te prijenosnih elektroenergetskih uređaja i mreže nižih naponskih razina.

(2) Na području ovoga Plana (list 2.c. *Elektroenergetika*) predviđeno je postavljanje elektroenergetskih vodova podzemno i to isključivo unutar cestovnih pojaseva, odnosno unutar pojasa postojećih ili planiranih zelenih površina (i to isključivo njihovim rubom). Postojeće elektroenergetske vodove koji se ne nalaze unutar pojasa postojećih ili planiranih prometnih pojaseva (bilo podzemno ili nadzemno) postepeno treba izmaknuti unutar cestovnih pojaseva.

(3) Iznimno je moguća izvedba zračnih vodova na dijelu gdje se tek započinje sa privođenjem prostora konačnoj svrsi i namjeni, ali se treba težiti što skorijem postavljanju podzemnih vodova.

(4) Položaj gradnje trafostanica 20/04 kV predložena je ovim Planom načelno. U skladu sa stvarnim potrebama, naročito unutar područja poslovne namjene, moguća je gradnja novih trafostanica i mimo onih predloženih ovim Planom. Za te trafostanice mora se predvidjeti građevna čestica minimalne površine 7,00x7,00 m i to neposredno uz rub postojeće ili planirane prometnice, kako bi se do zgrade trafostanice osigurao što jednostavniji pristup sa javne prometne površine. Za područja za koje je predviđena izrada detaljnog plana uređenja, položaj građevnih čestica za trafostanice utvrdit će se tim planom.

Članak 63.

PLINOVODI I GRAĐEVINE ZA OPSKRBU PLINOM

(1) Ovim planom je planirana izvedba plinoopskrbne mreže na području cijelog obuhvata. Plinoopskrba će se izvršiti prirodnim plinom putem niskotlačne plinske mreže. Planom su utvrđene površine i pojasevi za srednje-tlačne plinovode (kao nadogradnja postojeće plinske mreže i opskrbnih pravaca), a građenje i uređenje mjerno-redukcijskih stanica (MRS) će se utvrditi prilikom spoznaje o budućim korisnicima i potrebnim kapacitetima na pojedinom području Plana.

(2) Izvođenje potrebnih plinskih podstanica i cjevovoda utvrđenih ovim Planom treba izvoditi u skladu s posebnim uvjetima za distribuciju plina

(3) Plinovode treba izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima lokalnog distributera. Predložene trase niskotlačnih plinovoda osiguravaju minimalnu sigurnosnu udaljenost od zgrada 1,00 m z, a od drugih vodova komunalne infrastrukture 1,00 m, u skladu s posebnim propisima. Minimalna sigurnosna udaljenost za srednjotlačne plinovode STP je 2,00 m, a za visokotlačne plinovode VTP je 10,00 m.

(4) Moguća je rekonstrukcija postojeće plinske mreže u slučaju njenog nedovoljnog kapaciteta, dotrajalosti ili uklapanja u novi raspored ostalih komunalnih instalacija.

(5) Ukoliko se ulice po kojima su položeni plinovodi rekonstruiraju, u sklopu rekonstrukcija tih ulica potrebno je štititi ili rekonstruirati postojeće plinovode i pripadajuće kućne priključke.

(6) Postojeće i planirane građevine i mreže sustava plinoopskrbe prikazane su na kartografskom prikazu 2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – 2.d Energetski sustav - plin.*

4.8.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Članak 64.

GRAĐEVINE I UREĐAJI ZA OPSKRBU VODOM

(1) Na području ovoga Plana predviđeno je postavljanje vodoopskrbnih cjevovoda isključivo unutar cestovnih pojaseva, odnosno unutar pojasa postojećih ili planiranih zelenih površina (i to isključivo njihovim rubom). Postojeće vodoopskrbne cjevovode koji se ne nalaze unutar pojasa postojećih ili planiranih prometnih pojaseva treba što je prije moguće preložiti

(2) Vodoopskrbna mreža mora osigurati sanitarne i protupožarne količine vode te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu. Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnika, ali unutar cestovnog pojasa sa najvećom međusobnom udaljenosti od 80,00 m. Protupožarna količina vode određena je u količini od 54,0 l/s.

(3) Vodoopskrbna mreža predložena je prstenasto zatvorena. Trase postojećih i planiranih magistralnih i lokalnih cjevovoda ucrtane su na kartografskom prilogu 2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - 2.e. Vodnogospodarski sustav.*

Članak 65.

GRAĐEVINE I UREĐAJI ZA ODVODNJU VODA

(1) Ovim Planom određene su površine i pojasevi za gradnju građevina i uređaja za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda, tako da se:

- grade građevine i uređaji mješovite javne kanalizacije, a građevine i uređaji razdjelne kanalizacije samo tamo gdje je to određeno te u skladu s posebnim uvjetima «Hrvatskih voda»;

- odvodnja otpadnih voda gdje nije izgrađen ili se ne planira izgradnja javnog sustava odvodnje zbog lokalnih uvjeta i posebnosti sustava odvodnje rješavati će se u skladu sa posebnim uvjetima «Hrvatskih voda».
- (2) Otpadne vode pročišćavati će se na središnjem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (koja se nalazi van obuhvata ovoga Plana);
- (3) Izgradnja kolektora odvodnje utvrđena ovim Planom izvodit će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju.
- (4) Na području ovoga Plana predviđene su crpne stanice i kišni preljevi. Točna lokacija i izvedba istih utvrditi će se u skladu s posebnim propisima i uvjetima, a nakon saznanja o mogućim "opterećenjima".
- (5) Svi kanali za odvodnju otpadnih voda moraju se izvesti kao zatvoreni.
- (6) Gdje god postoji javna kanalizacijska mreža, sve građevine se moraju priključiti na tu mrežu. Tamo gdje se planira javna kanalizacijska mreža potrebno je sve građevine izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje, a do tada je potrebno otpadne vode sakupljati u vodonepropusnim septičkim jamama. Tamo gdje se ne planira sustav javne odvodnje za svaku zgradu je potrebno propisno izvesti pojedinačne septičke jame.
- (7) Izvedene kolektore koji prolaze područjem za izgradnju po potrebi će trebati izmjestiti unutar planiranih prometnih pojaseva. U protivnom će se kod gradnje građevina (izdavanja posebnih uvjeta) morati točno urisati u katastarsku podlogu točan položaj kolektora kao i zaštitni pojas unutar kojeg se neće moći ništa graditi.
- (8) Trase postojećeg i planiranog sustava odvodnje ucrtane su na kartografskom prilogu 2. *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - 2.6. Odvodnja otpadnih voda.*

Članak 66.

GRAĐEVINE I UREĐAJI ZA UREĐENJE POTOKA I VODA

- (1) Ovim Planom određuju se površine i pojasevi za uređenje i održavanje postojećih vodotoka, posebno odvodnih otvorenih kanala za prihvat bujičnih oborinskih voda, a prema Zakonu o vodama.
- (2) Granica vodnog dobra uz vodotok Kosteljina utvrđuje se na udaljenosti od 5m od ruba korita vodotoka.
- (3) Na površinama za gradnju što graniče s vodotokom, planiranom ili postojećom regulacijskom građevinom te drugim vodnim dobrom, u svrhu sprječavanja pogoršanja vodnog režima, ne mogu se graditi građevine niti podizati ograde na udaljenosti manjoj od propisane posebnim propisima, odnosno ne manje od 5,50 m od postojećeg ili planiranog gornjeg ruba korita potoka.

4.9. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA TE AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 67.

NAČELA ZAŠTITE

- (1) Opća načela zaštite jesu:
 - Očuvanje i zaštita prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
 - Poticanje i unaprjeđivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta zadržavajući tradicijski i prirodni ustroj;
 - Zaštita područja prirodnih biotopa;
 - Osiguranje ravnoteže i sklada između urbaniziranog izgrađenog i prirodnog neizgrađenog prostora;
 - Očuvanje i obnova svih povijesnih građevina i graditeljskih sklopova spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
 - Očuvanje vrijedne povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
 - Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih putova, pješačkih staza i poljskih putova te šumskih prosjeka);
 - Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima.

4.9.1. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 68.

- (1) Na području ovoga Plana nema dijelova prirode zaštićenih temeljem *Zakona o zaštiti prirode*.
- (2) Zaštiti pojas uz korito potoka Kosteljina treba biti širok najmanje 5,00 metara obostrano i to mjereći od ruba korita zbog očuvanja biološke raznolikosti te ostaviti neizgrađeni prostor doline od Bežanca do Vrha Pregradskog. Moguća je namjena kao što je sport i rekreacija, bez visoke gradnje kako bi se sačuvala vizualna prostranost doline i bar djelomično krajobrazni identitet i prepoznatljivost pregradskog kraja. (*Zakonom o zaštiti prirode* NN br.70/05. u članku 50 stavak 3 propisan je obalni pojas od dva metra koji predstavlja ekološki značajno područje).
- (3) *Zakonom o zaštiti kulturnih dobara* treba očuvati zapuštene prostore perivoja i provesti proširenje zaštite i na pripadajuću povijesnu ambijentalnu cjelinu kaštela Gorica i dvorca Dubrava.
- (4) *Zakonom o šumama*, šume i šumsko zemljište ne smije se prenamijeniti za izgradnju ili druge potrebe. Današnji raster šuma treba očuvati u odnosu na poljodjelske površine, kako u nizinskom tako i na obroncima okolnih brežuljaka.
- (5) Temeljem odredbi u Županijskom prostornom planu provesti zaštitu Kuna gore sukladno članku 22 *Zakona o zaštiti prirode*.
- (6) Sukladno članku 55 *Zakona o zaštiti prirode*, na oranicama i livadama očuvati vrijedna i ugrožena rubna staništa živica, pojedinačna stabla, skupine stabala, bare, i pojaseve livada

Članak 69.

- (1) Za sve graditeljske zahvate u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je ishoditi suglasnost nadležne državne ustanove za zaštitu prirode. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se inače dozvoljava izvan građevnih područja.
- (2) U predjelima zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti (ZZ2) izgradnja je moguća uz ishođenje i pridržavanje posebnih uvjeta nadležnog uređa za zaštitu prirode, kao i odredbi iz članka 27 ovog Plana.
- (3) Na području obuhvata ovoga Plana propisuje se očuvanje šumskih površina (zabrana sječa koje bi mogle promijeniti panoramsku sliku mjesta). Šume se ne smiju prenamijeniti za druge namjene (izgradnja i sl.). Potrebno je gospodariti šumama (i dijelovima šuma) na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima.
- (4) Zaštita perivojnih i pejzažnih površina (perivoji, šetališta, ulični drvoredi, drvoredi uz vodotoke, dječja igrališta, vrtovi, voćnjaci i dr.) podrazumijeva sustavno održavanje: pomlađivanje, obrezivanje, čišćenje od samoniklog bilja i sl., te potpuno očuvanje likovno-kompozicijskih odlika takvih tvorevina. Zabranjuje se smanjenje ovih površina u korist drugih namjena.

4.9.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Članak 70.

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturnih dobara – građevno-krajobraznih sklopova i pojedinačnih kulturnih dobara, označenih na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – proizlaze iz važećih zakona, propisa i uputa.
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim zgradama, građevnim sklopovima, česticama na kojima se spomeničke zgrade nalaze te predjelima (zonama) zaštite kulturnih dobara i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim zgradama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih zgrada, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja zgrada ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim česticama ili unutar zaštićenih predjela, funkcionalne prenamjene postojećih zgrada i sl.

(4) U skladu s odredbama *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* za sve radove na nepokretnim kulturnim dobrima ili za bilo koje zahvate unutar zaštićene povijesne cjeline Pregrade potrebno je ishoditi sve zakonom propisane suglasnosti od nadležnog konzervatorskog odjela i to:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole za rekonstrukcije, adaptacije ili obnovu nepokretnih kulturnih dobara, kao i za izgradnju unutar zaštićene povijesne cjeline),
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole) i
- nadzor u svim fazama radova.

(5) Zaštićenim povijesnim građevinama i graditeljskim sklopovima, smatraju se ona koja su upisana u Registar kulturnih dobara ili su zaštićena Rješenjem o preventivnoj zaštiti: župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije i župni dvor, povijesni graditeljsko krajobrazni sklopovi dvoraca Gorica, Dubrava i Bežanec, grobna kapela Kristova Raspeća. Za svaku pojedinačnu povijesnu zgradu kod koje su utvrđena spomenička svojstva kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadajuća čestica, ili njezin povijesni vrijedni dio. Povijesne zgrade obnavljaju se cjelovito zajedno s njihovim okolišem: pristupom zgradi, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl.

Članak 71. POJMOVNIK

(1) Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u ovom Planu osim onih utvrđenih *Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* imaju sljedeće značenje:

1. **Adaptacija** je obnova ili preuređenje unutrašnjeg prostora građevine u svrhu kvalitetnijeg funkcioniranja i poboljšanja uvjeta stanovanja ili rada. Prilikom adaptacije potrebno je očuvati izvornu prostornu organizaciju glavnih prostora.

2. **Arheološka istraživanja** uključuju niz radnji kojima je cilj istraživanje arheološkog lokaliteta, a obuhvaćaju: vizualni pregled terena, snimanje geo-radarom, arheološko sondiranje (iskop pojedinih sondi) ili istraživanje čitavog lokaliteta. Prethodno arheološko ispitivanje obuhvaća samo vizualni pregled i eventualno istraživanje geo-radarom. Po završetku arheoloških istraživanja, ovisno o njihovim rezultatima donosi se odluka o daljnjim postupcima s lokalitetom i nalazima.

3. **Arheološko rekognosciranje** je postupak pregleda terena u svrhu prepoznavanja lokaliteta i utvrđivanja njegovog položaja, opsega, kronološkog određenja i vrste. Rekognosciranja se provode zbog izrade arheološke topografije nekog prostora ili kao istraživanja koja prethode arheološkim.

4. **Konzervacija** je osnovna metoda zaštite dijelova povijesne građevine (građevinsko – arhitektonskih elemenata, elemenata završne obrade građevine) koja podrazumijeva zaustavljanje daljnjeg propadanja zadržavanjem određenog stupnja sačuvanosti. Postupak konzerviranja vrši se specijalističkim restauratorsko – konzervatorskim metodama koje ovise o uvjetima i stanju struktura koje se želi zaštititi.

5. **Održavanje** je osnovna metoda konzervacije povijesne građevine koja podrazumijeva redoviti pregled i obavljanje manjih obrtničko građevinskih radova, a uključuje popravke pokrova, oluka, bojanje stolarije i bravarije te elemenata unutrašnjeg uređenja i instalacija. Svi dotrajali elementi građevne strukture (osim instalacija) trebaju se održavati i popravljati u tradicionalnim oblicima, materijalima i tehnikama.

6. **Povijesna matrica** podrazumijeva prostorni ustroj naselja formiran tijekom njegova povijesnog razvoja, a čine ga: mreža ulica (putova), trgovi, perivoji i ostali javni prostori, povijesna parcelacija i karakteristični tipovi građevne strukture.

7. **Povijesni graditeljsko krajobrazni sklop** je prostorna funkcionalna cjelina koja se izgrađivala tijekom povijesti, a čine ga: glavna građevina (stambena ili javna), gospodarske ili pomoćne građevine, reprezentativni prostori (perivoji, drvoredi..) te gospodarski sklop (vrtovi, voćnjaci, ribnjaci ..). Obnova sklopa podrazumijeva očuvanje njegove prostorne cjelovitosti, bez podjele na nove prostorno funkcionalne cjeline. Preporučljivo je da se svi dijelovi prostora očuvaju u funkcionalnoj povezanosti s glavnom građevinom.

8. **Redizajn pročelja** je postupak kojim se pročelju koje je oblikovano u neskladu s karakteristikama lokalnog ambijenta mijenja izgled i to u: artikulaciji i obradi otvora, materijalima i detaljima završne obrade, bojama, stolariji itd.

9. **Rekompozicija** je metoda preoblikovanja građevine s ciljem prilagodbe ambijentu u kojem se nalazi.

10. **Rekonstrukcija** je metoda kojom se oštećenoj povijesnoj građevini vraća cjelovit oblik na temelju postojećih izvornih struktura, nacрта, starih fotografija, pisanih izvora kao i analogija komparativnih primjera.
11. **Replika** se izvodi metodom faksimilske rekonstrukcije kada je građevina gotovo u potpunosti uništena. Kao izvor podataka za postizanje vjerodostojne cjelovitosti koriste se ruševna struktura, nacrti i fotografije. Replika se u cijelosti izvodi zamjenskim istovrsnim materijalima.
12. **Restauracija** je metoda obnove (poboljšanja stanja) izvornog ili nekog drugog vrijednog povijesnog sloja građevine (najkvalitetnije faze) s visokim stupnjem njegove očuvanosti, uz prethodna arheološka, restauratorska i konzervatorska istraživanja. Uključuje mogućnost primjene određenog stupnja rekonstrukcije.
13. **Restitucija** je metoda obnove povijesne građevine kojom se postojeće stanje nastalo neodgovarajućim intervencijama, mijenja izvornim ili nekim drugim vrijednim povijesnim slojem. Izvodi se na temelju očuvanih dijelova izvorne građe, starih nacрта, fotografija, pisanih izvora i analogije komparativnih primjera.
14. **Revitalizacija** podrazumijeva vraćanje funkcije napuštenih građevina i prostora, odnosno davanje novih sadržaja kojima će se omogućiti nastavak njihova života. Unošenjem novih sadržaja ne smije se promijeniti osnovni karakter prostora i arhitektonske vrijednosti građevine. Provodi se usporedo s drugim metodama kao što su konzervacija, restauracija i sl.
15. **Sanacija** uključuje građevinske zahvate na povijesnoj građevini kao što su: popravci žbuke, hidroizolacije, sustava odvodnje oborinskih voda, sanaciju od vlage, statičku sanaciju konstruktivnih elemenata i sklopova i sl. Sanacija podrazumijeva temeljiti popravak građevine, poboljšanje njezina građevinsko tehničkog stanja u oblicima, materijalima i tehnikama izvornog stanja.

Članak 72.

(1) Zaštićenim građevinama i prostorima, kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, smatraju se sve građevine i prostori koje su u ovom Planu navedeni kao zone zaštite, i to kao: A zona najstrože, B zona stroge zaštite i C zona umjerene zaštite.

(2) Unutar **A zone** (prvi stupanj) zaštite koja obuhvaća prostor najuže povijesne jezgre grada Pregrade, zone perivoja dvoraca Dubrava i Gorica, nije moguća nova gradnja. Svi radovi na građevinama moraju se odvijati u okvirima restauracije, sanacije i održavanja izvornog stanja, uz mogućnost manjih prilagodbi u interijeru za odvijanje funkcije. Prije izvođenja bilo kakvih građevinskih radova, izuzev obnove pokrova i sanacije od vlage, trebaju se provesti konzervatorsko restauratorska istraživanja građevine. Za obnovu i uređenje perivoja dvoraca treba izraditi povijesnu analizu i ocjenu stanja biljnog materijala, te očuvane povijesne perivojne opreme. U člancima 75-80 ovih odredbi date su opće smjernice i uvjeti za svaku od građevina iz ove zone zaštite. Prije donošenja konačnih uvjeta za zahvate na pojedinim građevinama biti će svakako potrebno od nadležnog konzervatorskog odjela zatražiti i dodatne posebne uvjete za svaku pojedinu građevinu.

(3) Unutar **B zone** (drugi stupanj) zaštite koja obuhvaća ambijente i građevine povijesne jezgre grada Pregrade i nekadašnjih gospodarskih sklopova dvoraca Dubrava i Gorica, nije moguća nova gradnja čiji bi volumeni i oblikovanje narušili prostorne odnose i arhitektonska obilježja povijesnih građevina. Na povijesno vrijednim građevinama moguće je održavanje i konzervacija te manje adaptacije i prilagodbe suvremenim funkcijama, uz uvjet očuvanja njihovih izvornih vanjskih obilježja. Recentne (novije) građevine u povijesnoj jezgri koje su po svojim urbanističko arhitektonskim obilježjima integrirane (uklopljene) u prostor, odnosno povijesni ambijent i ocijenjene su kao ambijentalno prihvatljive, moguće su adaptacije interijera, manja izgradnja u dvorištima, redizajn pročelja u cilju poboljšanja izgleda građevine. Moguća je potpuna ili djelomična rekonstrukcija recentnih građevina, uz uvjet poštivanja povijesne građevne linije, visine izgradnje, nagiba krova, kvalitetnog oblikovanja uličnog pročelja, poštivanje veličine i proporcije prozorskih i vratnih otvora, a prema obilježjima povijesno vrijedne strukture. U dvorištima otvorenim prema potoku Kosteljina moguće su rekonstrukcije dvorišnih građevina, najviše prizemne visine s podrumom, iznimno P+1, bez potkrovlja i bez nadozida ukoliko se time ne narušava vrijedna povijesna slika. Na svim dvorišnim parcelama treba osigurati minimalno 40% neizgrađenih, hortikulturno uređenih površina. Vrijedne gospodarske zgrade dvorca Dubrava moraju se sanirati i održavati te se osim zadržavanja izvorne namjene mogu prenamijeniti u i drugu, koja neće bitno promijeniti njihova arhitektonska obilježja. U člancima 75-80 ovih odredbi date su opće smjernice i uvjeti za svaku od građevina iz ove zone zaštite. Prije donošenja

konačnih uvjeta za zahvate na pojedinim građevinama biti će svakako potrebno od nadležnog konzervatorskog odjela zatražiti i dodatne posebne uvjete za svaku pojedinu građevinu.

(4) Unutar **C zone** (treći stupanj) zaštite koja obuhvaća gradska područja koja okružuju povijesnu jezgru grada Pregrade, moguća je nova gradnja uz uvjet uvažavanja prostornih odnosa, tipologije, visine i gabarita izgradnje, građevne linije, stupnja izgrađenosti, očuvanja zelenih površina. Potrebna je sanacija konfliktnih prostora kao što je područje vezano uz danas napušteni kamenolom, koja prije svega uključuje biološko tehničku sanaciju samog kamenoloma, te urbanističko arhitektonsko uređenje eksploatacijskog i funkcionalno vezanog prostora. Za taj je prostor potrebno izraditi urbanističko arhitektonsku studiju ili Detaljni plan koji će na prihvatljiv način urbanistički cjelovito riješiti prenamjenu prostora. U okviru budućeg uređenja ovog prostora treba uspostaviti zonu zelenila prema potoku Kosteljina, a na parceli bi trebalo osigurati min. 40% zelenih površina.

(5) Unutar zona zaštite krajolika, koje su i najvećim dijelom ujedno i zone vizualne izloženosti povijesne jezgre grada i graditeljskih sklopova dvoraca Dubrava, Gorica i Bežanec, nije moguća gradnja, izuzev održavanja postojećih građevina. U tim se zonama ovisno o kvaliteti biljnog fonda mogu planirati parkovi, igrališta na travnatim površinama i sl. U dolini potoka Kosteljine moguće je formirati pješačke i biciklističke staze. Uz potok Kosteljinu u okviru povijesne jezgre grada treba osigurati zeleni pojas min 6 m sa svake strane od ruba potoka.

(6) U zonama zaštite arheoloških lokaliteta: župne crkve s grobljem, kapela Majke Božje, Sv. Fabijana i Sebastijana i Sv. Martina, ne dozvoljavaju se prije provođenja arheoloških istraživanja nikakvi zemljani ni građevinski radovi koji bi mogli oštetiti lokalitet.

(7) Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela. Prije izrade tehničke dokumentacije za građevinske radove treba provesti konzervatorsko restauratorska istraživanja, na temelju kojih će se odrediti mjere i uvjeti zaštite građevine, te odrediti mogući opseg građevinskih zahvata. Vlasnik (korisnik) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a odredi ih nadležno tijelo.

Članak 73.

(1) Upisom u Registar kulturnih dobara zaštićeni su: povijesna urbanistička cjelina grada Pregrade, povijesni graditeljsko krajobrazni sklop dvorca: Dubrava, Gorica i Bežanec, župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije i župni dvor, grobljanska kapela Kristova Raspeća, zgrada apoteke Thierry zajedno s inventarom i unutrašnjom opremom.

(2) Evidentirane su građevine i prostori kulturno povijesnih vrijednosti, lokalnog značaja: stambena kuća Keglević, Trg Gospe Kunagorske, zgrada stare škole Trg Gospe Kunagorske, županijskog suda Kostelgradska ulica, nekadašnjeg kotara Kostelgradska ulica, zgrada Kostelgradska ulica, stari župni dvor Kostelgradska ulica, nekadašnji Keglevićev mlin Kostelgradska ulica, gradsko groblje, arheološki lokalitet: srednjovjekovne župne crkve s grobljem, lokalitet kapele sv. Fabijana i Sebastijana, Majke Božje i sv. Martina. Do donošenja rješenja o zaštiti, ove se građevine se štite Odredbama ovog Plana, a na njih se primjenjuju postupci zaštite propisani za drugi stupanj zaštite.

(3) Za građevine određene za zaštitu ovim Planom (oznaka UPU), evidentirane kao lokalnog značaja, tijela lokalne uprave donose odluku o njihovoj zaštiti, a odluku dostavljaju nadležnom tijelu Ministarstva kulture RH s traženjem stručnog mišljenja. Mišljenje se može zatražiti i za građevine izvan predjela zaštite, osobito ako se one nalaze na vizualno izloženim točkama u prostoru.

Članak 74.

DETALJNIJE STUDIJE I PROJEKTI

(1) Urbanističko-arhitektonsku Studiju (Studiju zaštite i obnove) treba izraditi za povijesni graditeljsko-krajobrazni sklop dvorca Dubrava i Gorica. Studiju treba izraditi na temelju Konzervatorske podloge kojom će se provesti analiza i valorizacija povijesne prostorne i građevne strukture, te izraditi smjernice i uvjete za moguće zahvate u prostoru i na građevinama.

(2) Za uređenje prostora Trga Gospe Kunagorske, uključivo i prostor oko župne crkve, župnog dvora, današnjeg muzeja i arheološkog lokaliteta srednjovjekovne crkve i groblja potrebno je izraditi program i projektni zadatak. Prije izrade glavnog projekta treba izraditi urbanističko-konzervatorsku studiju i provesti dostatna arheološka istraživanja.

(3) Za potencijalne arheološke lokalitete srednjovjekovne župne crkve i groblja, te kapele, treba provesti prethodna sondažna arheološka istraživanja. Ovisno o njihovim rezultatima donijeti će se odluka o načinu prezentacije.

Članak 75.

(1) Konzervatorskom studijom izrađenom za potrebe ovog Plana utvrđena je zona zaštite i izvršena je inventarizacija i vrednovanje svih građevina unutar tog područja. Radi lakšeg snalaženja taj prostor podijeljen je u 6 područja i to:

A	Trg Gospe Kunagorske	(9 građevina)
B	ulica Ljudevita Gaja	(4 građevine)
C	Kostelgradska ulica	(26 građevina)
D	Obrtnička ulica	(5 građevina)
E	ulica Stjepana Radića	(26 građevina)
F	Vrh Pregradski	(1 građevina)

(2) Za svaku pojedinu građevinu unutar pojedinog područja utvrđene su opće konzervatorske smjernice i uvjeti i oni su dati u slijedećim člancima.

Članak 76.

TRG GOSPE KUNAGORSKE

(1) Konzervatorske smjernice i uvjeti dati utvrđeni su za svaku evidentiranu građevinu, a oznake o ovom članku odgovaraju oznakama u katalogu Konzervatorske studije koja je sastavni dio ovog Plana.

(2) A-1 Obnovi pročelja trebaju prethoditi konzervatorsko restauratorska istraživanja - što podrazumijeva izradu konzervatorsko restauratorske studije kojom će se utvrditi svi slojevi pročelja i njihova vrijednost. U interijeru kod obnove zidnih oslika nezaobilazna su restauratorska istraživanja kojima će se definirati svi slikani i bojani slojevi kako bi valorizacija i odluka o prezentaciji bila što kvalitetnija. Za uređenje prostora Trga Gospe Kunagorske, uključivo i prostor oko župne crkve, župnog dvora, današnjeg muzeja i arheološkog lokaliteta srednjovjekovne crkve i groblja potrebno je izraditi program i projektni zadatak. Prije izrade glavnog projekta treba izraditi urbanističko-konzervatorsku studiju i provesti dostatna arheološka istraživanja.

(3) A-2 Jedini prihvatljivi oblik obnove pročelja kurije je restitucija što podrazumijeva izradu konzervatorsko restauratorske studije kojom će se utvrditi svi slojevi pročelja kao i njihova vrijednost što će doprinijeti kvaliteti prezentacije. U interijeru je svakako potrebno zadržati izvornu prostornu organizaciju, oblike svodnih konstrukcija kao i njihovu dekoraciju. Kod obnove zidnih oslika nezaobilazna su restauratorska istraživanja kojima će se definirati svi slikani i bojani slojevi kako bi valorizacija i odluka o prezentaciji bila što kvalitetnija. U okviru izrade projekta obnove kurije treba uključiti i prostor parcele ograđene kamenim suhozidom te gospodarske građevine. Arheološki lokalitet srednjovjekovne crkve i groblja treba istražiti i prezentirati. Za čitav prostor parcele treba izraditi projekt prostornog i hortikulturnog uređenja.

(4) A-3 Održavanje, redizajn pročelja ili zamjenska gradnja na građevnoj liniji trga, prizemne visine. Traži se kvalitetno oblikovanje pročelja suvremenim arhitektonskim izrazom i korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

(5) A-4 U tijeku je građevinska sanacija krovšta, sanacija od vlage, obnova pročelja te zamjena prozorske stolarije. Treba zadržati sve vrijedne izvorne elemente uređenja interijera, kao što je stubište, kojeg treba obnoviti prema izvornim detaljima i materijalima. Kako bi se kvalitetno osmislio prostor neizgrađenog dijela parcele prema Kunagorskom trgu dozvoljava se prigradnja na zadnjem dijelu (uz zapadno pročelje) kako bi se osmislio novo pročelje prema trgu i perivoju. Visina dogradnje može biti najviše do visine vijenca postojeće zgrade, uz korištenje suvremenog materijala. Prilaz toj dogradnji treba predvidjeti sa južne i sa sjeverne strane. Prostori stare i nove građevine trebaju se urediti kao javni prostori kojima bi se poboljšala prepoznatljivost Grada.

(6) A-5 Održavanje u postojećim gabaritima, ili zamjenska gradnja kvalitetno oblikovanog pročelja suvremenim arhitektonskim izrazom, uz korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

(7) A-6 U okviru projekta uređenja trga treba ukloniti prizemni aneks te predložiti redizajn pročelja. Katni dio zabatnog pročelja kuće na uglu treba ostati vidljiv. Zahtijeva se kvalitetno oblikovanje pročelja suvremenim arhitektonskim izrazom i korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

(8) A-7 Održavanje, restitucija pročelja u prizemlju (stolarija i žbuka). Na temelju očuvanih detalja i arhivske fotodokumentacije treba izraditi projekt restitucije pročelja prizemlja i južnog pročelja. Na katu održavanje stare stolarije. Moguća je adaptacija interijera uz zadržavanje izvornih konstruktivnih sklopova, prostorne organizacije reprezentativnih prostorija te opreme interijera, podova, stolarije i sl. Prije izrade projekta obnove treba provesti konzervatorsko restauratorska istraživanja.

(9) A-8 Otvaranje lokala u prizemlju, uklanjanje reklamnih natpisa. Moguća potpuna rekonstrukcija i redizajn. Zahtijeva se kvalitetno oblikovanje pročelja suvremenim arhitektonskim izrazom i korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

(10) A-9 Održavanje, redizajn pročelja, moguća korekcija krovne plohe, zatvaranje strehe krovnim vijencem. zahtijeva se kvalitetno oblikovanje pročelja suvremenim arhitektonskim izrazom i korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

Članak 77.

ULICA LJUDEVITA GAJA

(1) Konzervatorske smjernice i uvjeti dati utvrđeni su za svaku evidentiranu građevinu, a oznake o ovom članku odgovaraju oznakama u katalogu Konzervatorske studije koja je sastavni dio ovog Plana.

(2) B-1 Obnoviti stariji dio građevine na način da se očuvaju izvorne vrijednosti pročelja. Očuvati, odnosno zamijeniti stolariju prema izvornim detaljima. Isto se odnosi i na drveni trijem na dvorištu.

(3) B-2 Održavanje, redizajn pročelja.

(4) B-3 Održavanje i dovršetak žbuke na svim pročeljima, redizajn nadstrešnice.

(5) B-4 Obnova i građevinska sanacija unutrašnjosti i pročelja prema izvornom stanju. U interijeru treba očuvati izvorne konstruktivne sklopove, svu kvalitetnu stolariju iz vremena gradnje, podne obloge i ostale kvalitetne dijelove unutrašnjeg uređenja.

Članak 78.

KOSTELGRADSKA ULICA

(1) Konzervatorske smjernice i uvjeti dati utvrđeni su za svaku evidentiranu građevinu, a oznake o ovom članku odgovaraju oznakama u katalogu Konzervatorske studije koja je sastavni dio ovog Plana.

(2) C-1 Održavanje u svim elementima izvornog oblikovanja (pročelja, stolarije, materijala obrade). Građevinska sanacija i mogućnost adaptacija u interijeru uz očuvanje prostorne organizacije prostorija. U interijeru treba očuvati izvorne konstruktivne sklopove, kvalitetnu stolariju iz vremena gradnje, podne obloge i ostale kvalitetne dijelove unutrašnjeg uređenja.

(3) C-2 Održavanje u okvirima postojećeg gabarita. Restitucija pročelja, zadržavanje izvorne prozorske stolarije. Dvorišne zgrade, vrijedne primjere gospodarskog tipa gradnje s početka 20. st., treba održavati i po potrebi sanirati u izvornim oblicima.

(4) C-3 Redizajn pročelja. Zahtijeva se kvalitetno oblikovanje pročelja suvremenim arhitektonskim izrazom i korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

(5) C-4 Održavanje u svim elementima izvornog oblikovanja (pročelja, stolarije, materijala obrade). Građevinska sanacija i mogućnost adaptacija u interijeru uz očuvanje prostorne organizacije reprezentativnih prostorija.

(6) C-5 Redizajn pročelja, zatvaranje strehe krovnim vijencem, uklanjanje predimenzioniranih reklamnih natpisa.

(7) C-6 Održavanje u izvornim gabaritima i po mogućnosti restitucija izvornog stanja i oblika pročelja.

(8) C-7 Održavanje, sanacija i adaptacija u postojećim gabaritima, restitucija pročelja. Moguća dogradnja u dvorištu.

(9) C-8 Održavanje u svim elementima izvornog oblikovanja (pročelja, stolarije, materijala obrade). Mogućnost adaptacija u interijeru uz očuvanje prostorne organizacije prostorija.

(10) C-9 Restitucija pročelja prema eventualnim očuvanim elementima, starim fotografijama i analognim primjerima.

(11) C-10 Održavanje u izvornim gabaritima i po mogućnosti restitucija izvornog stanja i oblika pročelja.

(12) C-11 Održavanje kroz namjenu koja će omogućiti prezentaciju izvornih graditeljskih oblika i restituciju pročelja.

(13) C-12 Održavanje u okviru postojećeg gabarita.

(14) C-13 Moguća rekonstrukcija ili zamjenska gradnja. Zahtijeva se kvalitetno oblikovanje građevine suvremenim arhitektonskim izrazom i korištenje materijala završne obrade u skladu s lokalnim karakteristikama.

(15) C-14 Ukoliko se na temelju izvješća o stabilnosti konstruktivnih sklopova (koje mora biti izrađeno od ovlaštenog statičara za rad na kulturnim dobrima), ocijeni da su radovi na sanaciji građevine neekonomični, moguće je uklanjanje dijelova građevine ili u cijelosti. Dopuštenje za uklanjanje građevine izdaje nadležni konzervatorski odjel na temelju arhitektonske snimke građevine u mj. 1:50 i statičkog izvješća. Na istoj lokaciji moguća je gradnja zamjenske građevine, istog (sličnog gabarita) i oblikovanja uz uvjet ponavljanja identičnih prozorskih otvora i faksimilsku rekonstrukciju pročelja.

(16) C-15 Obnova i građevinska sanacija. U interijeru treba očuvati izvorne konstruktivne sklopove i ostale kvalitetne dijelove unutrašnjeg uređenja.

- (17) C-16 Obnova uz očuvanje svih vrijednih elemenata, konstrukcije svodova, oblika pročelja, stolarije. Na zabatnom pročelju očuvani su elementi izvornog oblikovanja pročelja. Prema njima bi trebalo provesti restituciju uličnog pročelja.
- (18) C-17 Redizajn, formiranje pune ograde prema ulici, hortikulturna obrada jugozapadnog ruba parcele autohtonom visokom vegetacijom.
- (19) C-18 Održavanje u postojećim gabaritima i oblikovanju pročelja ulične i dvorišne stambene građevine.
- (20) C-19 Redizajn pročelja, uz uklanjanje obloge lomljenim pločama kamena.
- (21) C-20 Izvedba pune ograde prema ulici (živice) sadnja visokog zelenila sa zabatnih strana kuće.
- (22) C-21 Ukoliko se na temelju izvješća o stabilnosti konstruktivnih sklopova (koje mora biti izrađeno od ovlaštenog statičara za rad na kulturnim dobrima), ocijeni da su radovi na sanaciji građevine neekonomični, moguće je uklanjanje dijelova građevine ili u cijelosti. Dopuštenje za uklanjanje građevine izdaje nadležni konzervatorski odjel na temelju arhitektonske snimke građevine u mj. 1:50 i statičkog izvješća. Na istoj lokaciji moguća je gradnja zamjenske građevine, istog (sličnog gabarita) i oblikovanja, uz uvjet ponavljanja identičnih prozorskih otvora i faksimilsku rekonstrukciju pročelja. Također treba očuvati i u rekonstruiranoj građevini prezentirati povijesni inventar-prešu za grožđe.
- (23) C-22 Ukoliko se na temelju izvješća o stabilnosti konstruktivnih sklopova (koje mora biti izrađeno od ovlaštenog statičara za rad na kulturnim dobrima), ocijeni da su radovi na sanaciji građevine neekonomični, moguće je uklanjanje dijelova građevine ili u cijelosti. Dopuštenje za uklanjanje građevine izdaje nadležni konzervatorski odjel na temelju arhitektonske snimke građevine u mj. 1:50 i statičkog izvješća. Na istoj lokaciji moguća je gradnja zamjenske građevine, istog (sličnog gabarita) i oblikovanja, uz uvjet ponavljanja identičnih prozorskih otvora i faksimilsku rekonstrukciju pročelja.
- (24) C-23 Održavanje i prezentacija izvornih graditeljskih oblika. Moguće adaptacije u interijeru.
- (25) C-24 Održavanje u izvornim gabaritima i elementima oblikovanja pročelja. Zadržavanje stare stolarije.
- (26) C-25 Održavanje u izvornim gabaritima i elementima oblikovanja pročelja. Zadržavanje stare stolarije.
- (27) C-26 Ukoliko se na temelju izvješća o stabilnosti konstruktivnih sklopova (koje mora biti izrađeno od ovlaštenog statičara za rad na kulturnim dobrima), ocijeni da su radovi na sanaciji građevine neekonomični, moguće je uklanjanje dijelova građevine ili u cijelosti. Dopuštenje za uklanjanje građevine izdaje nadležni konzervatorski odjel na temelju arhitektonske snimke građevine u mj. 1:50 i statičkog izvješća. Na istoj lokaciji moguća je gradnja zamjenske građevine, istog (sličnog gabarita). U oblikovanju pročelja treba koristiti oblike karakteristične za lokalnu arhitekturu:: prozorske otvore pravokutnog oblika, s dužom vertikalnom osi, drvenu stolariju. Istak strehe ne može biti veći od 40 cm.
- (28) C-27 Ukoliko se na temelju izvješća o stabilnosti konstruktivnih sklopova (koje mora biti izrađeno od ovlaštenog statičara za rad na kulturnim dobrima), ocijeni da su radovi na sanaciji građevine neekonomični, moguće je uklanjanje dijelova građevine ili u cijelosti. Dopuštenje za uklanjanje građevine izdaje nadležni konzervatorski odjel na temelju arhitektonske snimke građevine u mj. 1:50 i statičkog izvješća. Na istoj lokaciji moguća je gradnja zamjenske građevine, istog (sličnog gabarita). U oblikovanju pročelja treba koristiti oblike karakteristične za lokalnu arhitekturu:: prozorske otvore pravokutnog oblika, s dužom vertikalnom osi, drvenu stolariju. Istak strehe ne može biti veći od 40 cm. Alternativno – visokokvalitetna arhitektura suvremenog autorskog izraza.

Članak 79. OBRTNIČKA ULICA

- (1) Konzervatorske smjernice i uvjeti dati utvrđeni su za svaku evidentiranu građevinu, a oznake o ovom članku odgovaraju oznakama u katalogu Konzervatorske studije koja je sastavni dio ovog Plana.
- (2) D-1 Ukoliko se na temelju izvješća o stabilnosti konstruktivnih sklopova (koje mora biti izrađeno od ovlaštenog statičara za rad na kulturnim dobrima), ocijeni da su radovi na sanaciji građevine neekonomični, moguće je uklanjanje dijelova građevine ili u cijelosti. Dopuštenje za uklanjanje građevine izdaje nadležni konzervatorski odjel na temelju arhitektonske snimke građevine u mj. 1:50 i statičkog izvješća. Na građevnoj liniji ulice moguća je gradnja zamjenske građevine, istog (sličnog gabarita). U oblikovanju pročelja treba koristiti oblike karakteristične za lokalnu arhitekturu:: prozorske otvore pravokutnog oblika, s dužom vertikalnom osi, drvenu stolariju.. Alternativno – visokokvalitetna arhitektura suvremenog autorskog izraza.
- (3) D-2 Održavanje kroz namjenu koja će omogućiti prezentaciju izvornih graditeljskih oblika. Moguća zamjenska gradnja najveće dozvoljene visine od P+1.
- (4) D-3 Na parceli prema potoku zasaditi visoko zelenilo. Preoblikovanje i zamjena materijala pokrova –tamni lim. Pročelja obojiti u tamnom tonu (iz skale tamno smeđe boje).
- (5) D-4 Održavanje u gabaritu I izvornim elementima oblikovanja pročelja.
- (6) D-5 Preoblikovanje krova i oblikovnih elemenata na pročelju.

Članak 80. **ULICA STJEPANA RADIĆA**

- (1) Konzervatorske smjernice i uvjeti dati utvrđeni su za svaku evidentiranu građevinu, a oznake o ovom članku odgovaraju oznakama u katalogu Konzervatorske studije koja je sastavni dio ovog Plana.
- (2) E-1 Održavanje, restitucija pročelja (stolarija i žbuka). Održavanje stare stolarije. Uklanjanje sadašnjeg balkona na istočnom pročelju, redizajn na temelju izvornih oblika drvenih ganjčeca. Restitucija pročelja prema očuvanim izvornim detaljima.
- (3) E-2 Održavanje, redizajn pročelja. Prihvatljiva je i zamjenska gradnja po čitavoj širini parcele, uključivo i kolnu vežu, radi uspostave uličnog niza.
- (4) E-3 Održavanje, redizajn pročelja.
- (5) E-4 Održavanje i obnova u svim elementima izvornog oblikovanja pročelja, detaljima pročeljne plastike, stolarije. Adaptacije u interijeru uz zadržavanje izvorne prostorne organizacije reprezentativnih prostora.
- (6) E-5 Održavanje, restitucija pročelja prema očuvanim izvornim detaljima na zabatnom pročelju.
- (7) E-6 Održavanje i sanacija, restitucija pročelja (prozorskih i vratnih otvora, žbuke).
- (8) E-7 Uklanjanje staklenika ispred pročelja. Obnova pročelja u izvornim elementima oblikovanja, drvene stolarije.
- (9) E-8 Recentnom obnovom pročelja izmijenjeni su detalji izvornih profilacija. Na zabatnim pročeljima koja nisu još obnavljana očuvani su izvorni predlošci. Ta pročelja treba obnoviti na konzervatorski ispravan način. Prema izvornim prozorima treba izraditi novu stolariju.
- (10) E-9 Održavanje, redizajn pročelja. Sanacija gospodarske zgrade uz očuvanje izvornog oblikovanja i materijala obrade pročelja.
- (11) E-10 Održavanje, redizajn pročelja. Umjesto krovnih kućica postaviti ležeće prozore, zatvoriti uvučeni dio prizemlja. Pročelje obojiti manje intenzivnom bojom.
- (12) E-11 Održavanje, redizajn pročelja. Prenamjena i redizajn zgrade skladišta u sadržaj primjeren središtu grada. Hortikulturno urediti prostor prema ulici.
- (13) E-12 Održavanje, redizajn pročelja. Hortikulturno urediti prostor prema ulici, kao jači zeleni pojas.
- (14) E-13 Recentno obnovljeno – održavanje.
- (15) E-14 Održavanje, konzervacija, restauracija pročelja i mogući zahvati adaptacije u interijeru kata. Treba očuvati sve vrijedne izvorne elemente obrade podova, ograde, stube kao i svu stolariju prozora i vrata.
- (16) E-15 Recentno obnovljeno – održavanje.
- (17) E-16 Recentno obnovljeno - održavanje. Preporuča se skidanje balustradne ograde s erkera.
- (18) E-17 Održavanje.
- (19) E-18 Recentno obnovljeno – održavanje.
- (20) E-19 Održavanje, redizajn pročelja. Sadnja visoke vegetacije na uličnom neizgrađenom dijelu parcele, ili gradnja ulične građevine kako bi se zatvorio ulični niz.
- (21) E-20 Održavanje, uz potpuno preoblikovanje. Uklanjanje nadstrešnice na uličnom pročelju.
- (22) E-21 Održavanje u postojećim elementima oblikovanja.
- (23) E-22 Održavanje u gabaritu, moguće adaptacije u interijeru. Obnova pročelja prema izvornim detaljima.
- (24) E-23 Recentno obnovljeno – održavanje.
- (25) E-24 Održavanje i obnova u svim elementima izvornih oblika pročelja (pročeljne plastike i stolarije). Moguće su adaptacije u interijeru uz zadržavanje prostorne organizacije reprezentativnih prostora.
- (26) E-25 Održavanje, preoblikovanje pročelja.
- (27) E-26 Održavanje, redizajn pročelja.
- (28) E-27 Recentno obnovljeno – održavanje.

Članak 81. **VRH PREGRADSKI**

- (1) Konzervatorske smjernice i uvjeti dati utvrđeni su za svaku evidentiranu građevinu, a oznake o ovom članku odgovaraju oznakama u katalogu Konzervatorske studije koja je sastavni dio ovog Plana.

(2) F-1 U tijeku je građevinska obnova interijera (poludovršena), obnovljena su pročelja, postavljena je zamjenska stolarija. U obnovi interijera zadržani su konstruktivni elementi, i osnovna prostorna organizacija. Postrojenje s mlinom je očuvano u izvornom obliku.

Članak 82.

MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

(1) Radovi koji na nepokretnom kulturnom dobru ili zaštićenom okolišu kulturnog dobra mijenjaju namjenu kulturnoga dobra mogu se poduzimati samo uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

(2) Zaštitu kulturnoga dobra treba provoditi cjelovito – građevine sa svim pripadajućim dijelovima te pripadajućeg dijela čestice te u pravilu uz očuvanje osnovne namjene. Nisu dopušteni radovi koji bi narušili cjelovitost kulturnog dobra.

(3) Za sanaciju i provođenje zaštitnih radova na zaštićenom kulturnom dobru potrebno je izraditi odgovarajuću dokumentaciju postojećeg stanja s prijedlogom sanacije i obnove prema konzervatorskim uvjetima nadležne službe zaštite, na temelju provedenih konzervatorsko-restauratorskih istražnih radova.

(4) Mjere zaštite:

- Sanacija i obnova zgrade mora se izvoditi sukladno izvornom arhitektonsko-oblikovnom konceptu uz očuvanje građevne čestice odnosno posjeda s kojim čini cjelinu;
- Zabranjeni su zahvati koji mogu ugroziti spomenička svojstva - bilo da se radi o rekonstrukciji ili prenamijeni u sadržaje koji nisu primjereni obilježjima zaštićene zgrade odnosno obilježjima okoliša i parcelacije;
- Zabranjena je ugradnja materijala i građevnih elemenata koji nisu primjereni povijesnim ili spomeničkim svojstvima zgrade (posebno na pročeljima), osim iznimno u prizemljima zgrada u kojima se smještavaju prostori javne namjene, ali tada prema detaljnim uvjetima te uz suglasnost službe zaštite;
- Zabranjeno je uklanjanje građevina u svrhu gradnje zamjenskih građevina osim iznimno sukladno uvjetima propisanim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(5) Za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu.

4.10. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 83.

(1) Prostornim planom uređenja Grada Pregrada predviđen je koncept zbrinjavanja gradskog komunalnog otpada.

(2) Na području obuhvata ovoga Plana nije predviđeno nikakvo odlagalište komunalnog otpada.

(3) Ovim Planom omogućeno je podizanje i uređenje manjih reciklažnih dvorišta unutar planirane stambene namjene (S), mješovite pretežito stambene namjene (M1), mješovite pretežito poslovne namjene (M2) i gospodarske namjene (I, K). Položaj, uređenje i korištenje reciklažnih dvorišta ne smiju ni u kojem pogledu narušavati uvjete stanovanja i rada.

(4) Izdvojeno prikupljanje otpada u naseljima (papira, stakla, plastike i sl.) moguće je i korištenjem spremnika razmještenih na javnim površinama. Položaj spremnika ne smije narušiti estetsku sliku ulice.

(5) Smještaj građevina i prostora za razgradnju biološkog otpada (komposta) omogućuje se na zaštitnim pejzažnim površinama ili na poljodjelskim površinama izvan obuhvata ovoga Plana.

(6) Mjere zbrinjavanja opasnog otpada određene su na razini Republike Hrvatske.

4.11. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

4.11.1. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Članak 84.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana ne smiju se graditi zgrade koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili posredno ugrožavale vrijednosti krajolika, te život, zdravlje i rad ljudi u naselju. Isto tako nije dozvoljeno zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

(2) Zbog prirodnog i kulturnog naslijeđa potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unaprjeđenje prirodnog i kultiviranog (antropogenog) krajolika s ciljem sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

Članak 85.

GRAĐEVINE UZ VODOTOKE

(1) Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom grade uz prirodne vodotoke, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima. Planerski se štiti pojas od 5,00m od vanjskog ruba nožice nasipa, udaljenost koja omogućava uređenje korita vodotoka, izvedbu obaloutvrda i osiguranje obala te prostor za inundacije potrebne za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.

(2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova unutar zaštite vodotoka, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.

(3) Za građevine koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija. Građevine koje se grade na česticama uz vodotok potrebno je oblikovati s pročeljem i skladno oblikovanom ogradom i perivojem prema vodotoku i šetalištu uz vodotok.

Članak 86.

ZAŠTITA VODE

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš ČUVANJEM I POBOLJŠANJEM KAKVOĆE VODE jesu:
- zaštita vodotoka s ciljem očuvanja, odnosno dovođenja u planiranu vrstu vode utvrđene kategorije;
 - planiranje i građenje građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje istih;
 - zabrana odnosno ograničenje ispuštanja opasnih tvari u vode, tvari sastava propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama;
 - sanacija zatečenog stanja te sanacija ili uklanjanje izvora onečišćenja;
 - vođenje jednostavnog informatičkog sustava o kakvoći površinskih i podzemnih voda;
 - izrada vodnog katastra.

Članak 87.

ZAŠTITA ZRAKA

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš ČUVANJEM KAKVOĆE ZRAKA jesu:
- u središnjem dijelu naselja Pregrada treba smanjiti promet, posebice tranzitni promet automobila i kamiona, što podrazumijeva izgradnju planirane obilaznice koja će zamijeniti trasu današnje državne ceste i na taj način smanjiti promet u najužem središtu mjesta;
 - uređenjem biciklističkih staza, parkirališta za bicikle i pješačkih staza s drvoredima promicati vožnju biciklima u središnjem dijelu mjesta;
 - štednjom i racionalizacijom energije, uvođenjem plina te razvojem dopunskih alternativnih energetskih sustava;
 - prostornim razmještajem te kvalitetnim tehnologijama i stalnom kontrolom gospodarskih djelatnosti.

Članak 88.

ZAŠTITA OD BUKE

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna UTJECAJA NA OKOLIŠ OD PREKOMJERNE BUKE jesu:

- prostornim razmještajem izvora buke ili građevina u kojima se nalaze izvori buke na način da se zaštite područja obvezne zaštite i niže dopuštene razine buke;
- izrada karte emisija buke koja će prikazati postojeće i predviđene razine buke na području grada;
- utvrđivanjem uvjeta pod kojima se sa stajališta zaštite od buke može smjestiti neka građevina;
- planiranjem namjena tako da se dopuštene razine buke susjednih površina nisu veće od 5 dB, kako bi se mjere zaštite na granici između njih mogle provoditi uz gospodarski prihvatljivu cijenu;
- izradom karata buke;
- izradom akcijskih planova za površine u kojima imisija buke prelazi dopuštene granice;
- primjenom akustičkih mjera na mjestima emisije i imisije te na putovima njenog širenja;
- uporabom transportnih sredstava, postrojenja, uređaja i strojeva koji nisu bučni;
- organizacijskim mjerama kojima se osobito u prometu uspoređenjem i kontinuiranim vođenjem prometa umanjuje razina buke.

(2) Do izrade karte buke uvjeti se utvrđuju na temelju mjerenja imisija buke unutar izgrađenih područja ili proračuna predviđenih imisija buke na temelju podataka o zvučnoj snazi izvora, akustičkim obilježjima zgrade u kojoj se izvor nalazi, utjecajima na putu širenja od mjesta emisije do mjesta imisije i akustičkim obilježjima zgrade u kojoj je namjena koju treba štiti od buke.

Članak 89.

(1) Mjere sprječavanja nepovoljna UTJECAJA NA OKOLIŠ OD IZGRADNJE PROIZVODNIH GOSPODARSTVENIH DJELATNOSTI KOJE PREDSTAVLJAJU RIZIK, odnosno opasnost po okoliš (onečišćavanjem zraka, vode, tla te bukom, opasnošću od nesreća i sl.) te obvezom saniranja njihova štetnog utjecaja na okoliš ili dislociranjem.

(2) PROVOĐENJEM POSEBNIH MJERA SANITARNE ZAŠTITE I DRUGIH MJERA radi sprječavanja negativnog utjecaja građevine i opreme za gospodarenje otpadom na okolni prostor kao što su:

- praćenje stanja okoliša, posebno onečišćavanja podzemnih i površinskih voda te drugih pojava koje su posljedica onečišćavanja okoliša;
- stalna kontrola vrste i sastava otpada;
- kontrola stanja uređaja i opreme te sustava zaštite;
- postavljanja ograde i zaštitnih nasada oko građevina i uređaja;

(3) PRIMJENOM MJERA ZAŠTITE STABILNOSTI TLA uređenjem erozijskih područja i sprječavanjem ispiranja tla, pošumljivanjem i gradnjom regulacijskih građevina. Programom mjera za unaprjeđenje stanja u gradskom prostoru i programom zaštite okoliša utvrdit će se posebne mjere zaštite, sanacije i razvitka pojedinih gradskih predjela na kojima su evidentirana ili su moguća klizišta.

Članak 90.

(1) MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI predviđene ovim Planom temelje se na:

- načinu gradnje, gustoći izgrađenosti i gustoći stanovanja prema stupnju reguliranosti prostora;
- prostornom razmještaju gospodarskih predjela kojim se predviđa umanjeno koncentracije proizvodnih funkcija u središnjem najgušće izgrađenom dijelu grada;
- razmještaju građevina javne, društvene i poslovne namjene u perivojnom okruženju,
- mjerama sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš;
- očuvanju perivoja, gajeva i šuma;
- ravnoteži izgrađenog i neizgrađenog dijela područja grada;
- planiranju i održavanju građevina za zaštitu od poplava i oborinskih voda;
- korištenju alternativnih izvora energije;
- boljem povezivanju pojedinih dijelova grada;
- povećanju kapaciteta i broja ulazno-izlaznih gradskih prometnica;
- planiranoj najvećoj dopuštenoj visini građenja;
- određivanju površine za građenje prema stupnju ugroženosti od potresa;
- mjerama za zaštitu i sklanjanje stanovništva uz obveznu gradnju skloništa prema posebnim propisima i normativima koji uređuju ovo područje;
- mjerama za zaštitu kulturnih dobara;
- mjerama za zaštitu od požara uz obvezno osiguranje i gradnju svih elemenata koji su nužni za djelotvornu zaštitu od požara prema posebnim propisima i normativima koji uređuju ovo područje.

Članak 91.

- (1) U cilju OČUVANJA OKOLIŠA propisuju se sljedeće mjere:
- na djelotvoran način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti;
 - čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, izvori vode, vodotoci i dr.);
 - podučavati pučanstvo putem sredstava javnoga priopćavanja, i na druge načine, o potrebi očuvanja okoliša i zaštićenih građevina te općenito o potrebi očuvanja kulturnog i prirodnog naslijeđa;
 - uključivanje lokalne vlasti na očuvanju okoliša te zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i potrebne odluke;
 - onemogućiti bespravnu izgradnju, osobito u predjelima zaštite i u neizgrađenom GP-u.

Članak 92.

ZAŠTITA OD POŽARA

- (1) Radi osiguranja potrebnih mjera za zaštitu od požara ovim Planom osiguravaju se uvjeti za izgradnju i uređenje vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama *Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe* (NN br. 35/94, 142/03).
- (2) Potrebne količine vode za gašenje požara trebaju se osigurati u skladu s odredbama *Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara* (Sl. list br. 30/1991).
- (3) Pri projektiranju treba voditi računa da građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 metra radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine. Ta udaljenost može biti iznimno manja ukoliko se dokaže da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. Ako se to ne može dokazati onda građevine međusobno moraju biti odvojene požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 metara ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 metar neposredno ispod krova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

4.11.2. MJERE ZA POBOLJŠANJE I UNAPRJEĐENJE OKOLIŠA

Članak 93.

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- izraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
 - redovito čistiti potoke od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim zemljištima;
 - djelotvorno onemogućiti bespravnu izgradnju;
 - smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticidi, umjetna gnojiva i sl.)
- (2) U predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je poduzeti pojačane mjere kontrole s ciljem onemogućavanja bilo kakve izgradnje koja bi bila u suprotnosti s odredbama ovoga Plana.
- (3) U cilju unaprjeđenja okoliša treba:
- stvarati javno mnijenje u korist zaštite krajolika, zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa, smanjenja onečišćenja te smanjenja estetski i tehnički loše gradnje stambenih građevina;
 - u svaki urbanistički i arhitektonski projekt ili studiju ugraditi činitelje zaštite okoliša i krajobraznog oblikovanja.

4.12. MJERE PROVEDBE PLANA

4.12.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIJIH URBANISTIČKIH PLANOVA I PROJEKATA

Članak 94.

VAŽEĆI PROVEDBENI URBANISTIČKI PLANOVI (PUP) I DETALJNI PLANOVI UREĐENJA (DPU)

- (1) Dosadašnji Provedbeni urbanistički planovi (PUP) i njihove izrađene i donesene *Izmjene i dopune* ostaju kao važeći dokumenti detaljnog uređenja prostora osim u dijelu gdje su u suprotnosti sa ovim Planom, uz obvezu da se što prije pristupi izradi ovim Planom predviđenih detaljnih planova uređenja, a stari bi se tada stavili van snage.
- (2) Detaljni planovi uređenja (DPU) izrađeni i doneseni prije izrade ovoga Plana ostaju važeći dokumenti detaljnog uređenja prostora uz obvezu da njihove možebitne izmjene i dopune moraju usuglasiti s odredbama ovoga Plana.

Članak 95.

OBVEZA IZRADE NOVIH DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA (DPU)

- (1) U cilju provođenja ovoga Plana, zaštite i svrhovitoga korištenja prostora neophodna je izrada detaljnih planova uređenja (DPU). Uvjeti izgradnje bit će detaljno utvrđeni ovim planovima, a u skladu s općim odredbama ovoga Plana. Granice za koje je obvezno donošenje detaljnih planova narisane su na grafičkom prikazu *3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*.
- (2) Neophodna je izrada DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA (DPU) za sljedeće prostorne cjeline:
 1. Detaljni plan uređenja *Pregrada – centar I sjever*
 2. Detaljni plan uređenja *Pregrada centar – II*
 3. Detaljni plan uređenja proširenje groblja
 4. Detaljni plan uređenja SRC-a
 5. Detaljni plan uređenja sjevernog pristupa na područje golfa (R1)
- (3) DPU *Pregrada-Centar I* trebao bi pridonijeti urbanističko-arhitektonsko-ambijentalnoj reafirmaciji gradskoga središta. Treba istražiti mogućnosti uređenja prometa te moguće rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje postojećih zgrada, treba riješiti problem parkiranja vozila, predvidjeti uređenje javnih prostora (trgova, perivojnih trgova, i dr.). Nije dozvoljeno proširenje gradnje na račun javnih prostora (trgova, perivojnih trgova, perivoja i sl.).
- (4) DPU *Pregrada centar – II* obuhvaća prostor današnjeg vrtića, osnovne i srednje škole te područja predviđenog za izgradnju novog autobusnog kolodvora.
- (5) DPU *turističko-ugostiteljskog područja Pregrada sjever* pokriva područje nekadašnjeg kamenoloma s obje strane ceste. Planom treba riješiti razmještaj i organizaciju ugostiteljskih i informativnih sadržaja, javne garaže, parkirališta i drugih potrebnih komplementarnih sadržaja. Unutar turističke građevine planirati uređenje "donje stanice" žičare koja bi goste vozila do "gornje stanice" na vrhu Kunagore
- (5) DPU *proširenja groblja* treba obuhvatiti postojeće groblje, prostor proširenja groblja i rubne prometnice na zapadnom i sjevernom rubu zajedno sa novim mostom preko Kosteljine. Osim postojećeg glavnog ulaza potrebno istražiti mogućnosti za otvaranje novog ulaza na istočnom rubu planiranog širenja.
- (6) DPU SRC-a obuhvaća prostor današnjih i planiranih sportskih sadržaja kao i područje planirano za uređenje javnih i društvenih sadržaja istočno od SRC-a. Tu treba istražiti mogućnosti za izgradnju zgrade srednje muzičke škole, nove tržnice i drugih potrebnih kulturnih sadržaja za Grad Pregradu.
- (7) DPU sportskih sadržaja uz golf terene obuhvaća prostor južno od ceste za Cigrovec. Ovaj prostor treba da predstavlja glavni i jedini pristup golf terenima planiranim južno od ovog područja i zbog toga su od vrlo velike važnosti za Grad, Županiju pa čak i RH.

4.12.2. REKONSTRUKCIJA I OBNOVA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 96.

(1) Za zgrade koje su izgrađene u skladu s važećim zakonima i propisima u doba građenja ili prije 15. veljače 1968. godine, a čija je namjena protivna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim Planom, može se do privođenja prostora planiranoj namjeni izdati odgovarajući akt za rekonstrukciju i obnovu samo u sljedećim slučajevima:

- Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine zgrade;
- Za obnovu i zamjenu dotrajalih konstruktivnih dijelova zgrade i krovšta u postojećim tlocrtnim i visinskim veličinama;
- Za postavu novoga krovšta (kosi krov) bez nadozida na zgradama s ravnim krovom, a isključivo radi popravljivanja fizikalnih svojstava zgrade;
- Preinake u unutrašnjosti bez ikakvog povećanja gabarita zgrade, a što podrazumijeva promjene namjene prostorija - izgradnja kuhinje, kupaone, poboljšanje fizikalnih svojstava i sl., ali ne i za prenamjenu zgrade stambene u drugu namjenu (poslovnu i sl.);
- Prilagođivanje i popravljivanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija, po nalogu nadležnih inspekcijskih službi, u slučaju da ne zadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara i propisanim higijensko-tehničkim mjerama;
- Za priključak zgrade na sve postojeće sustave komunalne infrastrukture kao i za izgradnju građevina za pročišćavanje otpadnih voda;
- Za dogradnju sanitarnoga čvora od najviše 6,0 m² neto u stambenoj zgradi uz uvjet da sanitarni čvor ne postoji;
- Za dogradnju spremišta ogrijeva od najviše 6,0 m² neto;
- Za uređenje svih postojećih prostora unutar stambene zgrade za stambenu namjenu (to podrazumijeva i uređenje potkrovlja) bez povećanja tlocrtnih i visinskih veličina;
- Za dogradnju sanitarnoga čvora, garderobe ili manjih skladišta do 10,0 m² neto uz zgrade poslovne namjene;
- Za obnovu postojećih građevina u cilju popravka istih od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda;

(2) Obavljanje djelatnosti unutar stambeno-poslovnih zgrada koje ne ispunjavaju propisane uvjete i odredbe ovog plana dozvoljava se najduže 12 mjeseci od dana donošenja ovog Plana.

Članak 97.

(1) Obnova građevina zbog osiguranja neophodnih uvjeta rada podrazumijeva modernizaciju infrastrukturnih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom, plinom, vodom i sl. te priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme, dopuna u postojećim zgradama i postrojenjima, ugradnja novih dijelova radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, usklađivanje s propisima o zaštiti od požara i sl.).

Članak 98.

GRAĐENJE IZVAN GRAĐEVNOGA PODRUČJA

(1) U obuhvatu ovoga Plana nije moguća izgradnja izvan planiranoga građevnog područja. Ako se građevine izvode na temelju važećih zakona tada one ne smiju ugrožavati vrijednosti čovjekova okoliša, osobito prirodnoga krajolika, te naslijeđene kulturno-povijesne vrijednosti.

(2) Izvan građevnog područja ovoga Plana moguća je izgradnja infrastrukturnih građevina pod posebnim uvjetima, a odnosi se na modernizaciju elektroenergetskih i drugih infrastrukturnih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja i priključivanja novih potrošača (zamjena dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim postrojenjima, ugradnja novih dijelova radi usklađivanja s propisima o higijensko-tehničkoj zaštiti na radu, od požara i sl.).

Članak 99.

(1) Za zgrade koje su izgrađene na temelju odgovarajućeg akta, a ovim Planom su izvan građevnog područja mogući su svi građevni zahvati utvrđeni ovim Planom. Građevne čestice na kojima se nalaze

izgrađene zgrade i zgrade koje su izgrađene na temelju valjane građevne dozvole ili prije 15. veljače 1968., a ovim Planom su predviđene izvan građevnog područja, smatrat će se "izdvojenim dijelom građevnog područja" koje se ne može proširivati. Na istim građevnim česticama mogući su zahvati određeni ovim Planom za građevno područje, uz najveću visinu građenja do P+1 i izgrađenost čestice do 30%.

(2) Pojedinačne postojeće stambene i prateće gospodarske zgrade, koje se nalaze izvan građevnoga područja, a izgrađene su u skladu s ranije važećim propisima i na temelju odgovarajućeg akta, mogu se obnoviti i popraviti. Mogući su sljedeći građevni zahvati:

- Preinake koje uključuju otvaranje vanjskih otvora i izgradnju krovnih prozora;
- Konstruktivni popravci na način zadržavanja postojećeg oblika i veličine zgrade te popravak postojećega krovišta (ravnog ili kosog);
- Preinake u unutrašnjosti bez povećanja obujma zgrade i bez promjene namjene (primjerice: promjena instalacija, promjena funkcije pojedinih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.);
- Izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo radi popravljivanja fizikalnih svojstava, uz mogućnost uređenja korisnog potkrovlja (nadogradnja nadozida je moguća ako tako dograđena zgrada udovoljava propisanim visinama zgrade);
- Preinaka postojećeg potkrovlja u korisno potkrovlje uz mogućnost nadogradnje nadozida do najviše 0,9 m visine, pod uvjetom da je u skladu s propisanom visinom zgrade;
- Dogradnja sanitarnog čvora i spremišta ogrijeva do najviše 6 m² neto izgrađene površine;
- Uređenje građevne čestice postojeće zgrade (popravak ograde, građenje potpornih zidova).

(3) Prilagodba i popravak postojećih gospodarskih i poslovnih zgrada i prostorija izvodi se po nalogu nadležnih inspekcijskih službi, a u slučaju da ne udovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, od požara i propisima o higijensko-tehničkim mjerama. Obvezno je priključenje postojećih stambenih, gospodarskih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu kada je ona izgrađena.

(4) Pojedinačne postojeće zgrade (stambene, prateće, gospodarske i dr.) koje se nalaze na površinama na kojim nije dopušteno građenje, koje su građene suprotno važećim propisima i bez valjane građevne dozvole, moraju se ukloniti. To se osobito odnosi na zgrade u zaštitnom pojasu vodocrpilišta i pojasevima zabranjenog građenja na i duž trasa državne i županijske infrastrukture, unutar granica zaštite kulturnih dobara, na površinama namijenjenim javnim sadržajima.

4.13. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 100.

(1) Do donošenja predviđenih detaljnih planova uređenja nije moguća nova gradnja zgrada na području obuhvata tih planova. Na građevnim česticama s postojećom izgradnjom u obuhvatu detaljnih planova mogući su građevni zahvati u skladu s ovim Odredbama.

(2) Do donošenja detaljnih planova uređenja predviđenih ovim Planom ne može se provoditi preparcelacija, niti izdavati odgovarajući akt za građenje novih sklopova zgrada u obuhvatu tih planova.

Članak 101.

(1) Do donošenja predviđenih detaljnih planova uređenja moguće je rekonstruirati postojeće i graditi pojedinačne stambene i poslovne građevine (interpolacije) u predjelima stambene namjene (S) i u predjelima mješovite namjene (M1) uz uvjet da je građevna čestica već prije uobličena i da se nalazi u ranije uređenom urbanom potezu uz obvezan postojeći kolni i pješački pristup na već uređenu javnu prometnicu.

(2) Odredbe ovoga Plana, a koje se odnose na veličinu i oblik građevne čestice, način smještaja stambenih, pomoćnih i poslovnih zgrada te zgrada drugih namjena primjenjuju se na i na području obuhvata važećih detaljnih planova uređenja (provedbenih urbanističkih planova) do izrade njihovih izmjena i dopuna kojima će se ti planovi u neizgrađenom dijelu obuhvata uskladiti s odredbama ovoga Plana.

Članak 102.

(1) Ove Odredbe stupaju na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "*Službenom glasniku Krapinsko zagorske županije*".

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

4.1.	OPĆE ODREDBE	1
4.2.	UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA	4
4.2.1.	Korištenje i namjena prostora	4
4.3.	UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE STAMBENIH ZGRADA	10
4.3.1.	Opći uvjeti gradnje stambenih zgrada	10
4.4.	UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	18
4.5.	OČUVANJE TRADICIJSKE SLIKE NASELJA I OBLIKOVANJE ZGRADA	20
4.6.	UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI	21
4.7.	UVJETI UREĐENJA ŠPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA	23
4.8.	UVJETI GRADNJE PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	25
4.8.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže i građevina	25
4.8.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i građevina	29
4.8.3.	Energetski sustav (Elektro- i plinoopskrba)	29
4.8.4.	Vodnogospodarski sustav	30
4.9.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA TE AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	31
4.9.1.	Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti	32
4.9.2.	Mjere očuvanja i zaštite nepokretnih kulturnih dobara	32
4.10.	POSTUPANJE S OTPADOM	40
4.11.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	40
4.11.1.	Mjere zaštite okoliša	40
4.11.2.	Mjere za poboljšanje i unaprjeđenje okoliša	43
4.12.	MJERE PROVEDBE PLANA	43
4.12.1.	Obveza izrade detaljnijih urbanističkih planova i projekata	43
4.12.2.	Rekonstrukcija i obnova građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	44
4.13.	PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	46