



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za prostorno uređenje
Drugi područni odsjek za prostorno uređenje
Avenija Dubrovnik 12, Zagreb

Klasa: 350-05/20-010/1335
Urbroj: 251-13-21-3/010-20-2
Zagreb, 10.7.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 36., a u vezi sa člankom 117. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19), izdaje

LOKACIJSKU INFORMACIJU

za zemljište oznake k.č.br. 1669/4 k.o. ODRA

I Prostorni planovi unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:

1. Odluka o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 3/18 – pročišćeni tekst).

II Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni, odnosno propisani prostornim planovima:

Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 3/18 - pročišćeni tekst), u mjerilu 1:25000, predmetno zemljište nalazi se:

- prema kartografskim prikazima:
 1. **"Korištenje i namjena prostora"**
 - 1.A. Površine za razvoj i uređenje – izmjene i dopune 2017.:
 - u neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja naselja – pretežito stanovanje;
 - 1.B. Promet, pošta i telekomunikacije – izmjene i dopune 2017.:
 - u zoni moguće gradnje građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme;
 3. **"Uvjeti korištenja i zaštite prostora"**
 - 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – izmjene i dopune 2017.:
 - vodonosno područje, vodozaštitno područje – III. zona sanitarne zaštite izvorišta;
 - područje najvećeg intenziteta potresa 7,5 – 8,0 MCS ljestvice;
 - unutar područja potencijalno ugrožena bukom;

- prema kartografskom prikazu "Građevinska područja naselja – izmjene i dopune 2017.", u mjerilu 1:5000, predmetno zemljište nalaze se:
 - u neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja 68 naselja – pretežito stanovanje.

III Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.):

Zemljište se ne nalazi unutar područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

IV Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana Zakonom

Zemljište se ne nalazi unutar područja za koje je propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja.

V Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čija je izrada i donošenje u tijeku

Zemljište se nalazi na području za koje je donesena Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 7/15 i 12/16).

VI Mjesta na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Uvid u prostorne planove moguće je izvršiti u Središnjem odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, te u Drugom područnom odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Novi Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, u uredovno vrijeme gradske uprave.

Uredovno vrijeme je radnim danom od 8h – 15:30h, utorkom i četvrtkom od 8h – 18h.

VII Na temelju lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba uplaćena je u iznosu od 40,00 kn prema Tar.br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 115/16) i Uredbe o tarifama upravnih pristojbi (Narodne novine br. 8/17, 37/17 i 129/17).

Pripremila: Katarina Murgić, ing. arh.

Voditelj odsjeka
Kerima Jaganjac, dipl. pravnik



Prilog:

- fotokopija izvoda iz Odluke o donošenju PPGZ-a:
- namjena površina
- uvjeti za uređenje prostora
- fotokopija izvoda iz kartografskih prikaza u mjerilu 1:5000 i 1:25000

Dostaviti:

1. REAM d.o.o., Zagreb, Miramarska 24
2. Arhiva, ovdje

Članak 4.

U smislu ove odluke, izrazi i pojmovi koji se rabe imaju sljedeće značenje:

1. **Grad Zagreb** - označava Zagreb, teritorijalno-upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave s položajem županije;
2. **grad Zagreb** - označava naselje Zagreb sa statusom grada;
3. **građevinska područja 68 naselja** - su građevinska područja 68 naselja južnog i istočnog dijela Grada Zagreba, te građevinska područja dijela naselja grad Zagreb i dijela naselja Sesvete što su izvan granica područja za koja se donose generalni urbanistički plan grada Zagreba i generalni urbanistički plan Sesveta;
4. **Generalni urbanistički plan grada Zagreba** (GUP grada Zagreba) - je prostorni plan lokalne razine obuhvat kojeg je građevinsko područje naselja grad Zagreb (dio) i koji je određen Prostornim planom;
5. **Generalni urbanistički plan Sesveta** (GUP Sesveta) - je prostorni plan lokalne razine obuhvat kojeg je građevinsko područje naselja Sesvete (dio) i koji je određen Prostornim planom;
6. dijelovi (etaže) građevine:
 - 6.1. **podzemna etaža** - je podrum (Po)
 - **podrum** - dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren;
 - 6.2. **nadzemne etaže** - su suteran (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk) i uvučeni kat (Uk);
 - **potkrovlje** - najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida 120 cm, mjerenom u ravni pročelja građevine i nagibom krova do 45°, mjereno u visini nadozida;
 - **uvučeni kat** - najviši kat oblikovan ravnim krovom zatvoreni dio kojeg iznosi najviše 75% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine;
7. **građevinska (bruto) površina (GBP) zgrade** - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk, Uk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, koja se izračunava sukladno posebnom propisu;
8. **građevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica koje je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu odnosno zakonima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja;
9. **gospodarska građevina** - građevina koja može biti poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke i drugih gospodarskih namjena;
10. **građevina** s obzirom na način izgradnje može biti:
 - **samostojeća građevina** - građevina koja sa svih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
 - **poluugrađena građevina** - građevina kojoj se jedna strana nalazi na medi građevne čestice, a s druge strane ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
 - **skupna građevina** (ugrađena građevina i građevina u nizu) - građevina koja se sa svojim dvjema stranama prislanja na granice susjednih čestica ili uz susjedne građevine, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu), osim kod krajnjih građevina kada je građevina prislonjena samo uz jednu granicu susjedne čestice ili uz susjednu građevinu te s tri strane ima neizgrađen prostor.
11. **individualna građevina** - građevina stambene ili pretežito stambene (stambeno-gospodarske) namjene; visine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže;
12. **izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja** - su:
 - građevinska područja izdvojena od građevinskih područja naselja;
 - prostori izvan građevinskih područja naselja na kojima se planira izgradnja u skladu sa zakonom, posebnim propisima i odredbama ove odluke;
13. **izgrađenost građevne čestice** - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima;
14. **kartogram** - grafički prilog Prostornog plana u formatu A3 ili A4 koji se uvezuje u Obrazloženje Prostornog plana;
15. **kontaktno područje Parka prirode Medvednica** - prigorska zona specifičnih krajobrazno-funkcionalnih karakteristika koja se proteže uz vanjski rub Parka prirode Medvednica i za koju su odredbama ove odluke zasebno definirani kriteriji za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina unutar građevinskih područja naselja utvrđenih u njenom istočnom dijelu;
16. **koridor** za javnu cestu
 - za planiranu javnu cestu: prostor unutar kojeg se osniva građevna čestica javne ceste, regulacijske linije koje se u pravilu poklapaju s linijama koridora,
 - za postojeću javnu cestu: postojeće stanje izvedenosti prometne površine;
17. **manje gospodarske građevine** - su građevine s pretežno zanatskim, manjim preradačkim, ugostiteljskim i sličnim djelatnostima što ne smetaju okolišu i uvjetima stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama;
18. **niska građevina** - građevina stambene ili pretežito stambene (stambeno-gospodarske) namjene, visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže;
19. **poljoprivredno gospodarstvo** je skup svih proizvodnih jedinica kojima poljoprivrednik - obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, obrt registriran za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, trgovačko društvo ili zadruga registrirana za obavljanje poljoprivredne djelatnosti te druga pravna osoba, upravlja i na njima obavlja bilinogojstu, stočarsku i s njima povezane uslužne djelatnosti;
20. **poljoprivredne gospodarske građevine** - su one u kojima se obavlja proizvodnja, prerada i skladištenje poljoprivrednih proizvoda (primarnih proizvoda bilinogojstva i stočarstva i prerađenih poljoprivrednih proizvoda), proizvodnja hrane, garažiranje poljoprivredne mehanizacije te obavljanje uslužne djelatnosti povezane s poljoprivrednom djelatnosti;
21. **pomoćna građevina** - građevina koja namjenom upotpunjuje nisku i individualnu građevinu (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije i slično koje služe za redovnu uporabu građevine), visine najviše dvije nadzemne etaže, pri čemu je druga etaža potkrovlje kojem je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravni pročelja, uz mogućnost gradnje jedne podzemne etaže;
22. **posebni programi** - gradski i drugi projekti od javnoga interesa;
23. **postojeće stanje izvedenosti prometne površine** - prometna površina koja se kao takva u naravi koristi, odnosno: katastarska čestica prometne površine evidentirana u katastarskom operatu, dio druge katastarske čestice na kojemu je kao stvarni način uporabe u katastarskom operatu evidentirana prometna površina ili prometna površina ucertana u odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi;
24. **prirodni teren** - neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina, bez podzemne ili nadzemne gradnje ili natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl.;
25. **pristupna zona užem području Parka prirode Medvednica** - je rubno područje Parka prirode koje obuhvaća naselja, poljoprivredne površine i površine izvan cjelovitog šumskog područja Medvednice;
26. **prometna površina** - je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice;
27. **rezervacija proširenja postojeće ulice** - prostor rezerviran za proširenje postojeće prometne površine - ulice, unutar kojega do realizacije proširenja ulice nije moguća gradnja građevina, sadnja visokog raslinja; niti uređenje potrebnih parkirališnih mjesta ili prirodnog terena određenih ovom odlukom. Prostor rezervacija proširenja postojeće ulice na građevnoj čestici ne uključuje se u propisanu površinu prirodnog terena određenu pravilima ove odluke;
- Širina prostora rezerviranog za proširenje postojeće ulice određena je odredbama članka 10., točke 5.1.2. ove odluke ili kartografskim prikazima;
28. **stambena građevina** - je individualna građevina i niska građevina;
29. **visina (h) građevine** - visina mjerena od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena);
30. **vodno dobro** je skup zemljišnih čestica, i to: vodonosna i napuštena korita površinskih kopnenih voda, zemljište uz vodotoke potrebno za njihovo reguliranje i zaštitu od poplava te otoci nastali u presušenom vodonosnom koritu (Zakon o vodama);
31. **izgrađeni dio građevinskog područja** je područje određeno ovim planom koje je izgrađeno;
32. **neizgrađeni dio građevinskog područja** je područje određeno ovim planom planirano za daljnji razvoj;

33. **neuređeni dio građevinskog područja** je neizgrađeni dio građevinskog područja određen ovim planom za koji je propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja;

34. **zona tradicijskih naseobina** - je područje unutar pristupne zone užem području Parka prirode Medvednica, a pojavljuje se u formi zaseoka ili izoliranih zgrada, odnosno raštrkanih dijelova naseobina. Tradicijske naseobine su nastajale slijedom višegodišnjeg obitavanja čovjeka na navedenom prostoru, a pretežito su vezane na razvoj vinogradarstva.

Pojmovi iz stavka 1. ovog članka pod rednim brojevima 6. - 34. odnose se na područja 68 naselja, što su izvan obuhvata GUP-a grada Zagreba i GUP-a Sesveta i dijelove naselja Zagreb izvan obuhvata GUP-a grada Zagreba i naselja Sesvete izvan obuhvata GUP-a Sesveta.

Sadržaj odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba podijeljen je na temeljne odredbe (članci 1. - 4.), odredbe za **provedbu** (članci 5. - 15.), te prijelazne i završne odredbe.

Temeljne odredbe i završne odredbe sadržane su u člancima koji se sastoje od stavaka, točaka i alineja.

Odredbe za provedbu se sastoje od članaka koji su zbog opsežnosti materije podijeljeni na točke (npr. točka 2., točka 2.2.3., 2.2.4.1. itd.), na podtočke (2.). stavke i alineje.

U kartografskim prikazima korišteni simboli označavaju samo načelnu lokaciju.

Članak 7.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1.2.

Prostornim planom određeni su izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja i ucertani su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, I.A. Površine za razvoj i uređenje - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:25000 i na kartografskom prikazu Građevinska područja naselja - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:5000. Prostornim planom određeni su i neuređeni dijelovi neizgrađenog dijela građevinskog područja i ucertani su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, I.A. Površine za razvoj i uređenje - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:25000 i na kartografskom prikazu Građevinska područja naselja - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:5000.

(1.) Izgrađeni dijelovi građevinskih područja obnavljat će se i dovršavati obnovom i dogradnjom postojećih građevina, gradnjom novih građevina za stanovanje, gospodarske, javne i društvene sadržaje uz očuvanje identiteta naselja uključujući i prirodni krajobraz, a posebno šume, afirmaciju javnog prostora, te podizanje komunalnog standarda naselja, rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguranjem prostora za prateće sadržaje.

(2.) Neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja namijenjeni su za:

- gradnju (pretežito stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, sport i rekreaciju, površine komunalnih i prometnih infrastrukturnih sustava i mreža, groblja, gospodarenje otpadom i sl.);

- neizgrađene površine (javne zelene površine, zaštitne zelene površine, vode) koje se mogu uređivati ali se na njima ne može graditi osim u slučajevima određenim posebnim propisima;

- posebnu namjenu.

Prilikom gradnja na neizgrađenim dijelovima građevinskih područja (na kojima se može graditi) poštivat će se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite zona sanitarne zaštite izvorišta, posebno vrijednih krajobraznih prostora, zaštićenih prirodnih vrijednosti i dijelova prirode što se štite Prostornim planom, u skladu s karakterističnim prirodnim obilježjima prostora Grada Zagreba i mjerama sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

2.3. Građevinska područja 68 naselja

Građevinska područja 68 naselja ucertana su na katastarskim planovima u mjerilu 1:5.000, na kartografskom prikazu "Građevinska područja naselja - dopune 2015."

Na građevinskim područjima 68 naselja gradi se u skladu s odredbama ovoga članka.

Građevne čestice, unutar građevinskih područja naselja namijenjene su za stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarske sadržaje, komunalne te prometne infrastrukturne građevine i sustave, javne i zaštitne zelene površine, sport i rekreaciju, vode i vodno dobro i groblja.

Građevinska područja naselja razgraničuju površine izgrađenih dijelova naselja i površine predviđene za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se s obzirom na namjenu mogu planirati izvan građevinskih područja naselja.

U građevinskim područjima naselja određene su:

- površine za gradnju,
- neizgrađene površine,
- površine komunalnih i prometnih infrastrukturnih sustava,
- ostale površine.

2.3.1. Površine za gradnju

Površine za gradnju (za budući razvoj i gradske projekte, pretežito za stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, sportsko-rekreacijsku namjenu i groblja) prikazane su na kartografskom prikazu Građevinska područja naselja - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:5000.

Za građevine što se grade unutar površina za gradnju, a obuhvaćene su prostornom granicom zaštićenog kulturnog dobra, posebne uvjete gradnje utvrđuje gradsko tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

Način izgradnje nove građevine određuje se prema veličini građevne čestice i načinu izgradnje na susjednim česticama. Kod izgradnje zamjenske građevine način izgradnje ne može se promijeniti, osim iznimno, kad to uvjetuje način izgradnje na susjednim građevnim česticama.

Na površinama za gradnju što graniče s vodotokom, planiranom ili postojećom regulacijskom i zaštitnom vodnom građevinom te drugim vodnim građevinama, u svrhu sprečavanja nepovoljnih utjecaja na pogoršanje vodnog režima, ograničavaju se prava vlasnika i korisnika zemljišta za gradnju tako da se ne mogu graditi stambene, stambeno-gospodarske, pomoćne, poljoprivredne gospodarske ili manje gospodarske građevine te podizati ograde:

- na udaljenosti od 5 m od obale postojećeg odnosno planiranog korita potoka u naselju, ili melioracijskog kanala odnosno vanjske nožice obrambenog nasipa;

- 20 m od zaobalne nožice postojećeg/izvedenog obrambenog nasipa na rijeci Savi, Krapini i kanalu "Sava-Odra-Sava".

Za gradnju na građevnoj čestici koja graniči s vodotokom, kanalom, zaštitnom vodnom građevinom odnosno parcelom javnog vodnog dobra potrebno je pribaviti vodopravne uvjete.

Prilikom gradnja građevina mora se poštivati propisana udaljenost od infrastrukturnih koridora što je određena u članku 10. ove odluke.

A. Pretežito stanovanje

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj (pretežito) stanovanju, mogu se, uz jednu stambenu građevinu ili stambeno-gospodarsku građevinu, graditi i pomoćne, poljoprivredne gospodarske i manje gospodarske građevine.

Individualna građevina može:

- se graditi kao građevina stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska);
- biti visine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

Niska građevina može:

- se graditi kao građevina stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska);
- biti visine četiri nadzemne etaže pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

2.3.1.1. Veličina i izgrađenost građevne čestice

(1.) Veličina građevne čestice za gradnju stambene građevine ne može biti manja od:

- za samostojeće građevine - 350 m² s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 14 m;
- za poluugrađene građevine - 300 m², s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 12 m;
- za skupne građevine - 225 m², s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 9 m.

Ako se gradi nova niska građevina, gradi se, u pravilu, kao samostojeća i, u pravilu, veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m².

Ako se gradi stambeno-gospodarska građevina, ili se uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici smješta poljoprivredna gospodarska ili (i) manja gospodarska građevina, veličina građevne čestice ne može biti manja od:

- za samostojeće građevine - 600 m²;

- za poluugrađene građevine - 480 m²;
- za skupne građevine - 360 m².

Dubina građevne čestice iznosi, u pravilu, najmanje 25 m.

(2.) Ukupna izgrađenost građevne čestice može biti:

- za samostojeće građevine - najviše 30%, uz najmanje 30% prirodnog terena;
- za poluugrađene građevine - najviše 40%, uz najmanje 30% prirodnog terena;
- za skupne građevine - najviše 50%, a na česticama većim od 600 m² najviše 20%, uz najmanje 20% prirodnog terena;

Prirodni teren nije moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

(3.) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, na građevnim česticama što su manje od utvrđenih u podtočki (1.) ove točke i s izgrađenošću većom od utvrđene u podtočki (2.) ove točke kod rekonstrukcije građevine ne smije se povećati izgrađenost parcele.

Određbe o veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u gusto izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od prometnih površina, meda i drugih građevina, uzimajući u obzir lokalne uvjete.

2.3.1.2. Udaljenost građevine od susjedne građevne čestice

(1.) Stambena i stambeno-gospodarska građevina ako se gradi na samostojeći način, mora biti udaljena najmanje pola visine (h/2) od mede susjednih građevnih čestica, ali ne manje od 3 m.

Iznimno od stavka 1. ove podtočke, u već izgrađenim dijelovima naselja, u skladu s lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena i manje od 3 m od jedne susjedne mede građevne čestice, ali ne manje od 1 m, pod sljedećim uvjetima:

- ako udaljenost od druge susjedne mede građevne čestice nije manja od 3 m;
- na građevini koja je udaljena od susjedne građevne čestice manje od 3 m, ne smiju se graditi otvori prema toj medi.

Otvorima iz stavka 2. alineje 2. ove podtočke ne smatraju se otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm i dijelovi zida od staklene opeke.

(2.) Balkoni, terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od mede susjedne građevne čestice.

(3.) Građevina što će se graditi na poluugrađen način tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili medu, mora s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljena od granice susjedne građevne čestice najmanje h/2, ali ne manje od 3 m.

(4.) Građevina što će se graditi kao skupna, bočnim će stranama biti prislonjena na granice susjednih građevnih čestica, a od stražnje će granice čestice biti udaljena najmanje h/2, ali ne manje od 3 m.

2.3.1.3. Visina građevine

Stambena i stambeno-gospodarska građevina mogu se graditi nadzemno kao jednoetažna, dvoetažna, troetažna ili četveroetažna, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

Visina (h) stambene građevine i stambeno-gospodarske građevine kada se gradi jedna nadzemna etaža najviše je 5,5 m, kada se grade dvije nadzemne etaže najviše je 8,5 m, kada se grade tri nadzemne etaže najviše je 11,5 m, a kada se grade četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, najviše je 14,5 m, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

Unutar zaštićenih i evidentiranih seoskih naselja najveću visinu građevine određuje gradsko tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

2.3.1.4. Pomoćne, manje gospodarske i poljoprivredne gospodarske građevine

(1.) Pomoćne i manje gospodarske građevine mogu se graditi nadzemno najviše kao dvoetažne pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje kojem je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravlini pročelja građevine s nagibom krova do 45° s mogućnošću gradnje podzemne etaže tako da:

- visina od kote konačno zaravnog terena do vijenca građevine nije viša od visine glavne ulične stambene građevine i ne prelazi visinu 4 m;
- visina od kote konačno zaravnog terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične stambene građevine i nije viša od 7 m;
- tlocrtna zauzetost manjom gospodarskom i/ili pomoćnom građevinom nije veća od 150 m²;
- građevinski pravac je, u pravilu, iza građevinskog pravca glavne građevine;
- iznimno, na strmom terenu garaža se može graditi na regulacijskoj liniji, u skladu s lokalnim uvjetima.

Pomoćne i manje gospodarske građevine mogu se smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. ove podtočke od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao samostojeće građevine - 1 m;
- ako se grade kao poluugrađene građevine moraju biti smještene s jedne strane uz pretpostavljenu susjednu građevinu odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici;
- ako se grade kao skupne moraju biti dvjema stranama prislonjene uz pretpostavljenu susjednu građevinu i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednim građevnim česticama.

Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 3 m.

Ako krov građevine ima nagib prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od mede susjedne čestice manje od 3 m, krov mora imati snjegobrane i oluke.

Kod građenja manjih gospodarskih građevina koje imaju prostore za rad, osigurat će se odgovarajući prostor za parkiranje u okviru građevne čestice.

Pomoćna građevina može biti prislonjena uz građevinu osnovne namjene.

(2.) Poljoprivredne gospodarske građevine mogu se graditi nadzemno najviše kao dvoetažne pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje kojem je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravlini pročelja građevine s nagibom krova do 45° s mogućnošću gradnje podzemne etaže tako da:

- potkrovlje se može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava;
- visina građevine do vijenca krova može biti najviše 5 m, a do sljemena krova 7 m;
- tlocrtna zauzetost poljoprivrednim gospodarskim građevinama ne smije biti veća od 150 m²;
- građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine;
- građevine moraju biti udaljene najmanje 10 m od stambene građevine na istoj građevnoj čestici, odnosno 15 m od stambene građevine na susjednoj građevnoj čestici;

- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5 m ako su građevine građene od drveta, i u njima se sprema sijeno, slama i sl.;

- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 1 m ako se građevine grade od opeke ili betona;

- na udaljenosti manjoj od 3 m do susjedne građevne čestice, ne smiju se prema istoj graditi otvori;

- krov mora imati snjegobrane i oluke ako mu je nagib prema susjednoj građevnoj čestici, a udaljenost je od mede manja od 3 m.

(3.) Postojeće pomoćne, manje gospodarske i poljoprivredne gospodarske građevine mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

2.3.1.5. Arhitektonsko oblikovanje građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti primjereni Zagrebu i zagrebačkom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja s okolnim građevinama i krajolikom.

U starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom koristit će se građevinski elementi i materijali što su za taj prostor uobičajeni, u skladu s lokalnim uvjetima.

Krovišta građevina mogu biti kosa, jednostrešna, dvostrešna, s nagibom 30-45° pokrivena crijepom ili pokrovom boje crijepa, a iznimno mogu biti ravna, ili s blagim nagibom, te bačvasta.

Krovišta stambenih i drugih građevina, osim građevina u povijesnim jezgrama, moguće je oblikovati za ugradnju sunčanih pretvornika.

Na kosom terenu sljeme krova treba biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta.

2.3.1.6. Uređenje građevne čestice

Prostor na građevnoj čestici namijenjenoj pretežito stanovanju uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajolika, uz upotrebu autohtonog biljnog materijala.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Predrtvovi se hortikulturno uređuju bez mogućnosti smještaja dodatnih pokretnih gospodarskih sadržaja.

Neizgrađeni dio građevne čestice - prirodni teren najmanje je 30% za samostojeće i poluugrađene građevine i 20% za skupne građevine, ureden visokim i niskim zelenilom i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u lokacijskoj, odnosno građevinskoj dozvoli.

Ograde se, u pravilu, izrađuju kao kombinacija perforiranih elemenata sa živicom, visine do 1,5 m. Ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 m.

Iznimno od stavka 5. ove točke ograde mogu biti i više od 1,5 m, odnosno 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja. Ograde, predvrtovi, terase, potporni zidovi, stube, kolne i pješačke rampe za pristup građevinama, potrebna parkirališna mjesta i prirodni teren kao i ostali elementi uređenja građevne čestice, ne mogu se smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

B. Gospodarska namjena

2.3.1.7. Gospodarske građevine u gospodarskim zonama

(1.) U građevinskim područjima naselja Prostornim planom formirane su gospodarske zone kao kompleksi građevnih čestica namijenjenih gradnji gospodarskih građevina.

U gospodarskim zonama mogu se graditi:

- manje proizvodne pretežito zanatske građevine, manje industrijske građevine tehnološki visoko razvijene i bez štetnih utjecaja na okoliš, prostori i uređaji za prikupljanje i sortiranje te preradu korisnog otpada (bioloških otpadaka i krutog otpada bez štetnih sastojaka),
- poslovne građevine (pretežito uslužne, pretežito trgovačke i komunalno-servisne ili građevine u kojima prevladavaju uredske prostorije),
- ugostiteljsko-turističke građevine,
- građevine za preradu mineralnih sirovina, u skladu s lokalnim uvjetima.

Gospodarske zone određene su u građevinskim područjima naselja:

- u južnom dijelu Grada Zagreba: Buzin, Hrvatski Leskovac, Ježdovec, Lučko i Veliko Polje,
- u istočnom dijelu Grada Zagreba: Belovar, Gajec, Kašina, Markovo Polje, Popovec i Šašincev.

(2.) U gospodarskim zonama veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m², širina parcele ne može biti manja od, u pravilu, 20 m, a najveći omjer širine i dužine određen je, u pravilu, 1:5.

Ukupna tlocrtna zauzetost građevne čestice građevinama iznosi najviše 50%, a najmanje 10%.

Iznimno, pri novoj gradnji interpolacijama u gusto izgrađenim dijelovima zone omogućuje se formiranje manjih građevnih parcela od onih što su određene u prvom stavku ove podtočke, ako su zadovoljeni uvjeti izgrađenosti građevne čestice i najmanja udaljenost građevine od meda susjednih građevnih čestica, propisani ovom točkom.

Visina gospodarske građevine od kote zaravnog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, u pravilu, ne više od 12 m, osim za silos, mlin i u slučaju kada to zahtijevaju tehnološki procesi.

Dopušteni broj nadzemnih etaža gospodarske građevine se ne određuje. Najviša etaža se može oblikovati kao potkrovlje ili uvučeni kat. Dopuštena je gradnja podzemnih etaža.

Iznimno od stavaka 4. i 5. ove podtočke u gospodarskim zonama Hrvatski Leskovac, Sessvetski Kraljevec i Veliko Polje visina gospodarske građevine može biti i viša od 12 m, a najviše do 20 m, a u gospodarskoj zoni Buzin visina gospodarske građevine može biti najviše do 25 m.

Najmanja udaljenost građevine od meda susjednih građevnih čestica iznosi pola visine građevine. Ako je h/2 manje od 3 m, najmanja udaljenost je 3 m.

Iznimno od prethodnog stavka ove podtočke, u već izgrađenim dijelovima gospodarske zone, u skladu s lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena i manje od 3 m od jedne susjedne mede građevne čestice, ali ne manje od 1 m, pod sljedećim uvjetima:

- ako udaljenost od druge susjedne mede građevne čestice nije manje od 3 m;
- na građevini koja je udaljena od susjedne građevne čestice manje od 3 m, ne smiju se graditi otvori prema toj medi.

(3.) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren ureden kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, a prema drugim namjenama realiziraju se parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša. Prirodni teren nije moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

Na parcelama što su uz postojeću stambenu gradnju mora se osigurati tampon visokog zaštitnog zelenila najmanje širine 5 m.

Ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2 m, osim u iznimnim slučajevima kada je to nužno radi zaštite građevina ili načina njihova korištenja.

Do građevne čestice za gradnju gospodarskih građevina u novoplaniranim gospodarskim zonama mora se izgraditi prometna površina najmanje širine kolnika 7,00 m, a u postojećim gospodarskim zonama 6,00 m, dok ulična ograda mora biti udaljena najmanje 5,00 m od osi prometne površine.

Parkirališta će se, u pravilu, predviđati u prednjem dijelu građevne čestice, ispred ili iza ulične ograde.

(4.) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.

Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja i najnovijim saznanjima, uz upotrebu postojećih materijala i boja.

2.3.1.8. Gospodarske i pretežito gospodarske građevine na pojedinačnim građevnim česticama

U građevinskim područjima naselja, mogu se graditi gospodarske građevine i pretežito gospodarske građevine na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju funkcioniranje gospodarskog sadržaja, bez štetnih utjecaja na okoliš.

Građevine iz stavka 1. ove točke grade se u skladu s lokalnim uvjetima, u pravilu prema uvjetima određenim za namjenu građevina koja je u tom prostoru prevladavajuća. To se osobito odnosi na veličinu i oblikovanje građevine. U pretežito gospodarskim građevinama omogućen je smještaj jedne stambene jedinice.

Gospodarskim građevinama iz stavka 1. ove točke smatraju se i prostori i uređaji za prikupljanje i sortiranje te preradu korisnog otpada (bioloških otpadaka i krutog otpada bez štetnih sastojaka).

U prostorima u kojima prevladava pretežito stanovanje za gospodarske i pretežito gospodarske građevine određuju se sljedeći uvjeti gradnje:

Veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m².

Dubina građevne čestice iznosi, u pravilu, najmanje 25 m.

Ukupna izgrađenost građevne čestice može biti najviše 30%, uz najmanje 30% prirodnog terena. Iznimno, u rubnim dijelovima naselja, za gospodarske građevine isključivo proizvodne namjene, ako to omogućuje tehnologija gospodarskog procesa, odnosno ako se radi o djelatnosti koja nema štetni utjecaj na okoliš i ne smanjuje kvalitetu stanovanja na susjednim građevnim česticama - najviše 50%, uz najmanje 30% prirodnog terena.

Prirodni teren nije moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

Odredbе o veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u gusto izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od prometnih površina, meda i drugih građevina, uzimajući u obzir lokalne uvjete.

Građevina mora biti udaljena najmanje pola visine (h/2) od mede susjednih građevnih čestica, ali ne manje od 3 m. Iznimno, u već izgrađenim dijelovima naselja, u skladu s lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena i manje od 3 m od jedne susjedne mede građevne čestice, ali ne manje od 1 m, pod sljedećim uvjetima:

- ako udaljenost od druge susjedne mede građevne čestice nije manja od 3 m;
- na građevini koja je udaljena od susjedne građevne čestice manje od 3 m, ne smiju se graditi otvori prema toj medi.

Otvorima se ne smatraju otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm i dijelovi zida od staklene opeke.

Balkoni, terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od mede susjedne građevne čestice.

Dopušteni broj nadzemnih etaža građevine se ne određuje. Najviša etaža se može oblikovati kao potkrovlje ili uvučeni kat. Dopuštena je gradnja podzemnih etaža.

Visina (h) građevine najviše je 14,5 m.

Unutar zaštićenih i evidentiranih seoskih naselja najveću visinu građevine određuje gradsko tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

Uređenje građevne čestice i mjere zaštite okoliša odredit će se prema odredbama točke 2.3.1.7. podtočaka (3) i (4).

Zatečene gospodarske građevine u izgrađenim dijelovima naselja, što su veće od određenih ovom odlukom, ili se nalaze unutar prostorne granice zaštićenog kulturnog dobra, zadržavaju se uz uvjet osiguranja propisanih mjera zaštite okoliša.

Građevine iz stavka 1. ove točke ne mogu se graditi na građevnim česticama unutar prostorne granice zaštićenog kulturnog dobra.

Zatečene gospodarske građevine, s izgrađenošću i visinom većom od propisanih u ovoj točki ovoga članka, koje su sagrađene u skladu s ranije važećim propisima, mogu se rekonstruirati u granicama postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

C. Javna i društvena namjena

2.3.1.9. Građevine za društvene djelatnosti

Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja:

- ako se građevna čestica na kojoj će se građevine graditi nalazi uz već izgrađenu javnu cestu ili drugu prometnu površinu koje je kolnik najmanje širine 5,5 m;

- ako se na građevnoj čestici ili uz prometnu površinu osigurava prostor za parkiranje vozila;

- ako je udaljenost škola i predškolskih ustanova od stambenih i drugih građevina najmanje 10 m, a od manjih gospodarskih i poljoprivrednih građevina što onečišćuju okoliš najmanje 50 m.

Izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi škola ili predškolska ustanova može biti najviše 30%.

Građevine društvene namjene, osim crkava, mogu se graditi visine najviše do tri nadzemne etaže, uz mogućnost gradnje podzemne etaže.

(1.) Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)

Površina zemljišta za građevinu visine jedne nadzemne etaže treba biti, u pravilu, 40 m² po djetetu, odnosno najmanje 25 m² po djetetu ako se radi o građevini visine dvije nadzemne etaže s time da građevina ne može biti smještena na površini manjoj od 2.000 m². Za građevine kapaciteta većeg od 100 mjesta dovoljno je, u pravilu, 35 m² po djetetu.

Predškolske ustanove mogu se graditi visine jedne do dviju nadzemnih etaža uz mogućnost gradnje podzemne etaže, potkrovlja ili uvučene etaže kao druge, odnosno treće nadzemne etaže.

Odstupanja su moguća samo u gusto naseljenim područjima Grada, odnosno u već formiranim naseljima u kojima zbog postojeće izgrađenosti nije moguće zadovoljiti normativ iz stavka 1. ove podtočke.

(2.) Osnovne škole

Kod projektiranja i gradnje osnovnih škola primjenjuju se, pored zakonskih odredbi, i sljedeći okvirni normativi i standardi:

- prostorni kapacitet osnovnoškolske zgrade određuje se za 896 učenika u najviše 32 razredna odjela ako se radi o dvjema smjenama, te 560 učenika u 16-20 razrednih odjela ako se radi o jednoj smjeni što se utvrđuje kao standard koji se želi postići. Maksimalan je broj učenika u razrednom odjelu 28;

- zemljištem za izgradnju osnovnoškolske građevine mora se osigurati površina za školsku zgradu, prostor za odmor i rekreaciju, prostor za vanjske sportske terene, prostor za zelene površine i drugo;

- veličina građevne parcele koja osigurava prostor za sadržaje iz prethodne alineje određena je normativom 30-40 m² po učeniku. Iznimno, u već izgrađenim gusto naseljenim područjima Grada, odnosno u već formiranim naseljima, normativ je 20-30 m² po učeniku.

(3.) Sport i rekreacija

Ovisno o veličini naselja i slobodnog prostora u naselju i komplementarnosti s okolnim namjenama omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina.

Najveća izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi zatvorena sportska građevina je 30%.

Visina sportskih građevina je specificirana zahtjevima određene vrste sporta.

Kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

(4.) Vjerske građevine

Ovisno o veličini naselja, veličina župne crkve je od 300 do 500 m² građevinske bruto površine. Uz crkvu se može graditi vjeronaučna dvorana, uredski (župni) i stambeni prostor te drugi prostor potreban za funkcioniranje župe.

Najveća moguća izgrađenost građevne čestice na kojoj se gradi župna crkva s pratećim sadržajima je 30%. Pri tome je unutar građevne čestice potrebno osigurati javni prostor za okupljanje vjernika najmanje veličine 60% od izgrađenog dijela. Preostali dio građevne čestice mora biti hortikulturno ureden temeljem krajobraznog projekta.

Za ostale vjerske građevine najveća izgrađenost građevne čestice je 30%.

(5.) Zdravstvo, kultura, znanost i socijalna djelatnost

Građevine iz ostalih područja društvenih djelatnosti koje služe podizanju zdravstvene, socijalne, kulturne i znanstvene razine stanovništva, grade se unutar površina za javne i društvene namjene, površina rezerviranih za budući razvoj i posebne programe, odnosno unutar građevinskog područja naselja.

Građevine zdravstvene, socijalne i kulturne djelatnosti grade se u skladu s veličinom i značenjem naselja u mreži središnjih naselja i standardima, te na lokacijama i na način da pridonose kvaliteti života u naselju i slici naselja.

Građevine u kojima se obavlja znanstvena djelatnost, uz uvjete iz stavka 1. ove podtočke, grade se prema zahtjevima i posebnim pravilima za pojedine znanstvene discipline.

2.3.1.10. Ostali sadržaji javnog interesa

Ostali sadržaji javnog interesa kao što su upravne funkcije, pravosuđe, udruge građana, političke stranke i druge organizacije, uključujući i strana diplomatska predstavništva, u pravilu se grade unutar površina za javne i društvene namjene, ili unutar građevinskih područja naselja, ovisno o veličini naselja i slobodnog prostora u naselju i komplementarnosti s okolnim namjenama.

2.3.1.11. Oblikovanje građevina za društvene djelatnosti i ostale sadržaje javnog interesa

Građevine koje služe društvenim djelatnostima i ostalim sadržajima od javnoga interesa u pravilu se grade na istaknutim lokacijama te moraju biti građene kvalitetno i racionalno.

Za građevine iz stavka 1. ove točke provest će se javni arhitektonski natječaj ako se grade na lokaciji za koju je raspisivanje natječaja predviđeno konzervatorskim kriterijima, odnosno uvjetima.

Na prostorima na kojima je ovom odlukom propisana izrada prostornih planova užih područja, raspisivanje javnog arhitektonskog natječaja za građevine društvenih djelatnosti i ostalih sadržaja javnog interesa, odredit će se tim planovima.

2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja

U smislu ove odluke, izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja su:

- građevinska područja izdvojena od građevinskih područja naselja;

- prostori izvan građevinskih područja naselja na kojima se omogućuje izgradnja u skladu sa zakonom, drugim propisima i odredbama ove odluke.

2.4.1. Građevine koje se mogu graditi u građevinskim područjima izdvojenim od građevinskih područja naselja

Prostornim su planom određena građevinska područja koja su izdvojena iz građevinskih područja naselja, a namijenjena su za gradnju gospodarskih građevina kao što su proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke.

Izdvojena građevinska područja mogu se odrediti i za one građevine koje se prema zakonima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja mogu graditi izvan građevinskih područja naselja kao što su: komunalne građevine, zdravstvene i građevine za sport i rekreaciju i građevine obrane.

Prostornim planom su određena građevinska područja groblja koja su izdvojena iz naselja.

U zaštićenim prirodnim vrijednostima i drugim posebno vrijednim dijelovima prirode te vodozaštitnim područjima uvjeti za smještaj građevina iz ove točke određeni su u članku 10. točki 5.2.1. podtočki (2.), u članku 12. točkama od 7.1.1.1. do 7.1.1.4. i u točki 7.1.2. ove odluke.

2.4.1.1. Gospodarska namjena u građevinskim područjima izdvojenim od građevinskih područja naselja

Prostornim planom određena su izdvojena građevinska područja za gradnju gospodarskih sadržaja proizvodne (pretežito industrijske, pretežito zanatske) i poslovne namjene (pretežito uslužne, pretežito trgovačke, komunalno-servisne, ugostiteljsko-turističke djelatnosti (hotel, motel, kamp), koja čine manje ili veće gospodarske površine za smještaj jedne ili više gospodarskih i njima komplementarnih namjena.

Planiraju se sljedeća izdvojena građevinska područja za gospodarske namjene:

(1) proizvodne i poslovne namjene:

- **južni dio Grada Zagreba:** Hrašće za proizvodne i poslovne sadržaje;

- **istočni dio Grada Zagreba:** prostor između građevinskog područja naselja Soblinec i Žerjavinec za proizvodne sadržaje; Sesvetski Kraljevec za proizvodne sadržaje; Sesvetski Kraljevec za poslovne sadržaje; prostor između građevinskog područja naselja Popovec i Soblinec za proizvodne sadržaje; prostor sjeverno od Kraljevečkih Novaka za proizvodne sadržaje;

- u svim građevinskim područjima namijenjenim proizvodnim sadržajima omogućava se smještaj i obrada korisnog otpada prema posebnim propisima;

(2) ugostiteljsko-turističke namjene:

- **južni dio Grada Zagreba:** prostor uz zagrebačku obilaznicu između Lučkog i Ježdovca.

U izdvojenim građevinskim područjima za gospodarske sadržaje iz stavka 2. ove točke mogu se uređivati površine za parkove, sport i rekreaciju, te se mogu graditi građevine i sadržaji što upotpunjuju gospodarske sadržaje i pridonose kvaliteti prostora.

(1.) Proizvodne i poslovne namjene

U izdvojenim se građevinskim područjima za sadržaje proizvodne i poslovne namjene primjenjuju odredbe o veličini i uređenju građevne čestice propisane u podtočkama (2.) - (4.), točke 2.3.1.7. ovoga članka.

(2.) Ugostiteljsko-turističke namjene

U izdvojenim građevinskim područjima za ugostiteljsko-turističke namjene, u pravilu, se predviđa građenje motela i kampova.

2.4.1.2. Sportska i rekreacijska namjena izvan građevinskih područja naselja

Prostornim planom određene su izdvojene zone za gradnju i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, i to:

- **južni dio Grada Zagreba:** Demerje, Kupinečki Kraljevec, Mala Mlaka, Stmec, Odra i Rakitje;
- **istočni dio Grada Zagreba:** Adamovec, Planina Gornja, Prepuštovec, Slanovec, Soblinec, Vugrovec Gornji i golf igralište Sesvete.

U navedenim zonama dopušta se gradnja novih sportsko-rekreacijskih građevina te rekonstrukcija postojećih sportsko-rekreacijskih građevina prema sljedećim kriterijima:

- veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m²;
- ukupna izgrađenost građevne čestice može biti najviše 40%;
- najmanje 30% građevne čestice mora biti prirodni teren i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- visina sportsko-rekreacijske građevine je specificirana zahtjevima određene vrste sporta;
- uz sportsko-rekreacijsku građevinu se ne dopušta gradnja pomoćnih građevina;
- udaljenost građevnog pravca građevine od bližeg ruba cestovnog zemljišta ostalih cesta i prometnih površina, u pravilu, ne smije biti manja od 5 m;
- najmanja udaljenost sportsko-rekreacijske građevine iznosi h/2 od međe susjednih građevinskih čestica, ali ne manje od 6 m.

Postojeće sportsko-rekreacijske građevine se mogu rekonstruirati do uvjeta određenih za nove sportsko-rekreacijske građevine, a ako su postojeći parametri veći od propisanih, mogu se zadržati ali bez povećanja.

Za zone sporta i rekreacije u Demerju, Soblinecu, Prepuštovcu i Rakitju uvjeti uređivanja bit će određeni prostornim planovima užih područja te je moguće planirati i sadržaje javne i društvene namjene.

Za površinu sportsko-rekreacijske namjene golf igralište Sesvete određuje se obaveza izrade urbanističkog plana uređenja kojim će se detaljno odrediti uvjeti gradnje i uređenja tog prostora.

2.4.1.3. Groblja

Izvan građevinskih područja naselja planirane su površine za razvoj groblja, i to:

- **južni dio Grada Zagreba** - rezervirane površine za novo južno gradsko groblje Suhaki i novo groblje 'Donji Dragonožec';
- **istočni dio Grada Zagreba** - postojeća groblja Cerje, Glavnica Donja, Markovo Polje, Planina Donja i Vugrovec Donji.

Uvjeti uređivanja groblja propisani su u točki 2.3.1.13. ovoga članka.

Detaljne granice za novo gradsko groblje Suhaki, površina kojeg je u Prostornom planu označena kao površina rezervirana za budući razvoj, bit će utvrđene nakon posebnih istraživanja o potrebama i podobnosti lokacije temeljem posebnih propisa i urbanističkog plana uređenja.

2.5. Završni uvjeti koje je moguće planirati u svim namjenama

Postava reklamnih panoa omogućuje se na površinama svih namjena, u skladu sa posebnom gradskom odlukom i lokalnim uvjetima.

Za potrebe Javne ustanove Park prirode Medvednica mogu se na prostorima ulaza u Park postavljati montažno-demontažne građevine do 12 m² građevinske (bruto) površine u funkciji informiranja, edukacije i prodaje suvenira, uređivati odmorišta, te postavljati informativno-edukativne table, oblikovno usklađeno s krajobrazom.

5.1.1. Koridori javnih, nerazvrstanih cesta i željezničkih pruga

(1.) Širine koridora i položaj trasa javnih cesta i željezničkih pruga te površine zračne luke i terminali određene su različito s obzirom na mjerilo kartografskog prikaza i grafičku točnost koja iz toga proizlazi te veličinu i znak, i to:

- unutar područja za koja se izrađuje GUP grada Zagreba i GUP Sesveta položajem, veličinom i oblikovanjem prema tim planovima;
- u građevinskom području 68 naselja (1:5000) koridorom, odnosno prostorom rezervacije unutar kojeg se osniva građevna čestica za gradnju prometne i druge infrastrukture sa svim elementima profila i površine ovisno o vrsti i planiranom razvrstaju; regulacijske linije, odnosno međe, u pravilu, poklapaju se s linijama koridora;
- u preostalom prostoru (1:25000) načelnim položajem prometnog koridora širina kojeg ovisi o vrsti i planiranom razvrstaju prometnice, a obuhvaća osim načelnog prometnog profila i obostrane zaštitne pojaseve.

(2.) Za javne ceste širina koridora unutar kojih se može razvijati trasa prometnica izvan građevinskog područja, u pravilu, iznosi:

- autocesta	130 m,
- brza cesta u smislu zakona kojim se uređuje sigurnost prometa na cestama	100 m,
- ostale državne ceste	70 m;
- županijske ceste:	50 m;
- lokalne ceste:	30 m.

Širina i položaj koridora planirane javne ceste prikazani su u kartografskim prikazima Građevinska područja naselja - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:5000. Ovisno o značenju, lokalnim uvjetima izgrađenosti i topografiji terena, prikazane širine koridora planirane javne ceste iznose za:

- autoceste:	40 m;
- brze ceste u smislu zakona kojim se uređuje sigurnost prometa na cestama	40 m;
- državne ceste:	25 m;
- županijske ceste:	15 m;
- lokalne ceste:	10 m.

Unutar koridora iz stavka 2. ove podtočke omogućuje se gradnja novih i rekonstrukcija postojećih javnih cesta.

Omogućava se rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti.

Sva priključenja na državne ceste ili rekonstrukcija postojećih priključaka vršiti će se u skladu s važećom zakonskom regulativom.

Zaštitni pojasevi su zemljišta uz cestu, koji su određeni zakonom, i prostori za gradnju i korištenje kojih posebne uvjete propisuju nadležne uprave za ceste.

Sukladno zakonskoj regulativi zaštitni pojas autoceste iznosi minimalno 40 m sa svake strane autoceste mjereno od zemljišnog pojasa. Planom se ne dopušta postavljanje svih vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača na autocesti unutar zaštitnog pojasa 100 m.

U zaštitnom pojasu autoceste mogu se planirati građevine u funkciji autoceste te komunalna infrastrukturna mreža, a njihova minimalna udaljenost od vanjskog ruba zemljišnog pojasa definira se ovisno o vrsti i namjeni građevine niskogradnje. Građevine niskogradnje unutar zaštitnog pojasa moraju se projektirati na način da ne odvrću pažnju i ne ugrožavaju sigurnost prometa na autocesti te da se odmaknu od zaštitnog pojasa autoceste minimalno 20 m.

(3.) Ostale/nerazvrstane ceste

Kod ostalih cesta i prometnih površina potrebno je osigurati prostor rezervacije proširenja postojeće ceste koji iznosi najmanje 4,5 m od osi postojeće prometne površine, osim u već izgrađenim dijelovima naselja s formiranim cestama gdje ne može biti manji od 2,75 m od osi postojeće prometne površine.

Omogućuje se rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti, uz rezervaciju proširenja postojeće ceste prema prethodnom stavku, uz uvjet da njena širina u naravi nije manja od:

- 3,5 m za individualne građevine;
- 5,5 m za niske stambene građevine i gospodarske građevine na pojedinačnim građevnim česticama;
- 9 m za gospodarske građevine u gospodarskim zonama.

Novoplanirane ceste ne mogu biti uže od 9,0 metara, osim, iznimno, 7,5 m, ako to zahtijeva konfiguracija terena i ako se uz ulicu grade individualne građevine.

Slijepa ulica može biti najveće dužine do 180 m, uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila.

Pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 5,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet, s tim da je najduža 75 m.

Iznimno, pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 3,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet i najmanje širine 1,5 m ako se koristi za pješački promet, s time da je najduža 50 m.

(4.) Za željezničke pruge širina koridora unutar kojih se može razvijati trasa izvan građevinskog područja, u pravilu, iznosi:

- planirana željeznička pruga za međunarodni promet ili veća rekonstrukcija postojeće:	200 m;
- postojeća željeznička pruga za međunarodni promet	60 m;
- željeznička pruga za regionalni promet	20 m.

Na području Zagreb Ranzirnog kolodvora planom se dopušta izgradnja kontejnerskog terminala za tehničko-putnički kolodvor.

5.1.2. Udaljenost građevina i ograda od koridora prometnih površina

(1.) **Gradevine**, što će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu, ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.

Udaljenost građevine od bližeg ruba cestovnog zemljišta ostalih cesta i koridora prometnih površina ne smije biti manja od:

- 5 m za stambenu građevinu,
- 20 m za poljoprivredne građevine i druge građevine s izvorima zagađenja,
- 15 m za pčelinjak.

Iznimno od odlomka 2. ove podtočke, udaljenost građevine može biti i manja, gdje je to neophodno zbog lokalnih uvjeta, osim za pčelinjake.

(2.) **Ograda** građevne čestice mora biti od prometne površine udaljena najmanje 4,5 m računajući od osi kolnika.

Iznimno od odlomka 1. ove podtočke, u već izgrađenom dijelu naselja može biti udaljenost ograde postojećih građevina od osi kolnika prometne površine i manja od 4,5 m, ali ne manja od 2,75 m kad se to zbog lokalnih uvjeta ne može postići.

Određbe odlomka 1. i 2. ove podtočke ne odnose se na udaljenosti od državnih, županijskih i lokalnih cesta.

(3.) Udaljenost građevina i ograda od ruba uredenog inundacijskog pojasa određuje se sukladno posebnom propisu.

5.1.3. Parkirališna i garažna mjesta

(1.) Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta uređuje se na građevnoj čestici građevine.

Iznimno, parkirališta i garaže mogu se uređivati i graditi i kao zasebna građevina na vlastitoj građevnoj čestici kao skupni javni ili privatni parkirališno-garažni prostor za više građevina u susjedstvu, a moraju biti izgrađeni prije građevina kojima služe. Susjedstvom se smatra prostor koji nije udaljen manje od 100 m od osnovne građevine i garaže ili parkirališta.

Parkirališta i garaže ne mogu se graditi unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

Gradnja i uređivanje prostora za smještaj automobila na parkiralištima i u garažama ovisi o vrstama i namjeni prostora u građevinama za potrebe kojih se grade, odnosno uređuju parkirališta i garaže.

Na 1.000 m² građevinske (bruto) površine, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, mora se osigurati broj parkirališno-garažnih mjesta prema sljedećoj tablici:

NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST	LOKALNI UVJETI
U GRADEVINI		
Stanovanje	11	8-14
Proizvodnja, skladišta i sl.	6	4-8
Trgovine	30	20-40
Drugi poslovni sadržaji	15	10-20
Restorani i kavane	45	30-60
Fakulteti i znanstvene ustanove	10	5-15

U građevinsku (bruto) površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa.

(2.) Kada se potreban broj parkirališno-garažnih mjesta, s obzirom na posebnosti djelatnosti ne može odrediti prema odlomku 4. podtočke (1.) ove točke, odredit će se po jedno parkirališno-garažno mjesto za:

- pretežito industrijsku gospodarsku namjenu, skladišta i sl. na 3 - 8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni;
- hotele, pansionere, motele i sl. na 3 - 6 osoba, u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine;
- kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. - na 20 sjedala;
- sportske dvorane i igrališta s gledalištima - na 20 sjedala i za 1 autobus na 500 mjesta;
- ugostiteljske građevine - na 4-12 sjedećih mjesta;
- škole, predškolske ustanove - na jednu učionicu, odnosno za predškolske ustanove za jednu grupu djece;
- bolnice - na 5 kreveta ili 4 zaposlena u smjeni;
- ambulate, poliklinike, domove zdravlja, socijalne ustanove i sl. na 4 zaposlena u smjeni;
- vjerske građevine - na 5 do 20 sjedala ovisno o lokalnim uvjetima;
- prateće sadržaje u naseljima - na 3 zaposlena u smjeni.

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina ako se koriste u različito vrijeme.

Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad to ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca i prolazima za pješake i invalide.

Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno - garažno mjesto na istoj građevnoj čestici, odnosno na drugoj u skladu s ovom odlukom.

(3.) Parkirališne potrebe rješavat će se korištenjem tablice i normativa iz podtočke (1.) i (2.) ove točke tako da će se:

- unutar GUP-a grada Zagreba i GUP-a Sesveta a mogu se odrediti i stroži standardi za određivanje parkirališno-garažnih potreba od navedenih u podtočki (1) i (2) ove točke.

- u ostalim naseljima prema prosječnim vrijednostima u podtočki (1.) i (2.) ove točke, odnosno prema odredbama prostornih planova uži područja unutar raspona propisanih ovom točkom;

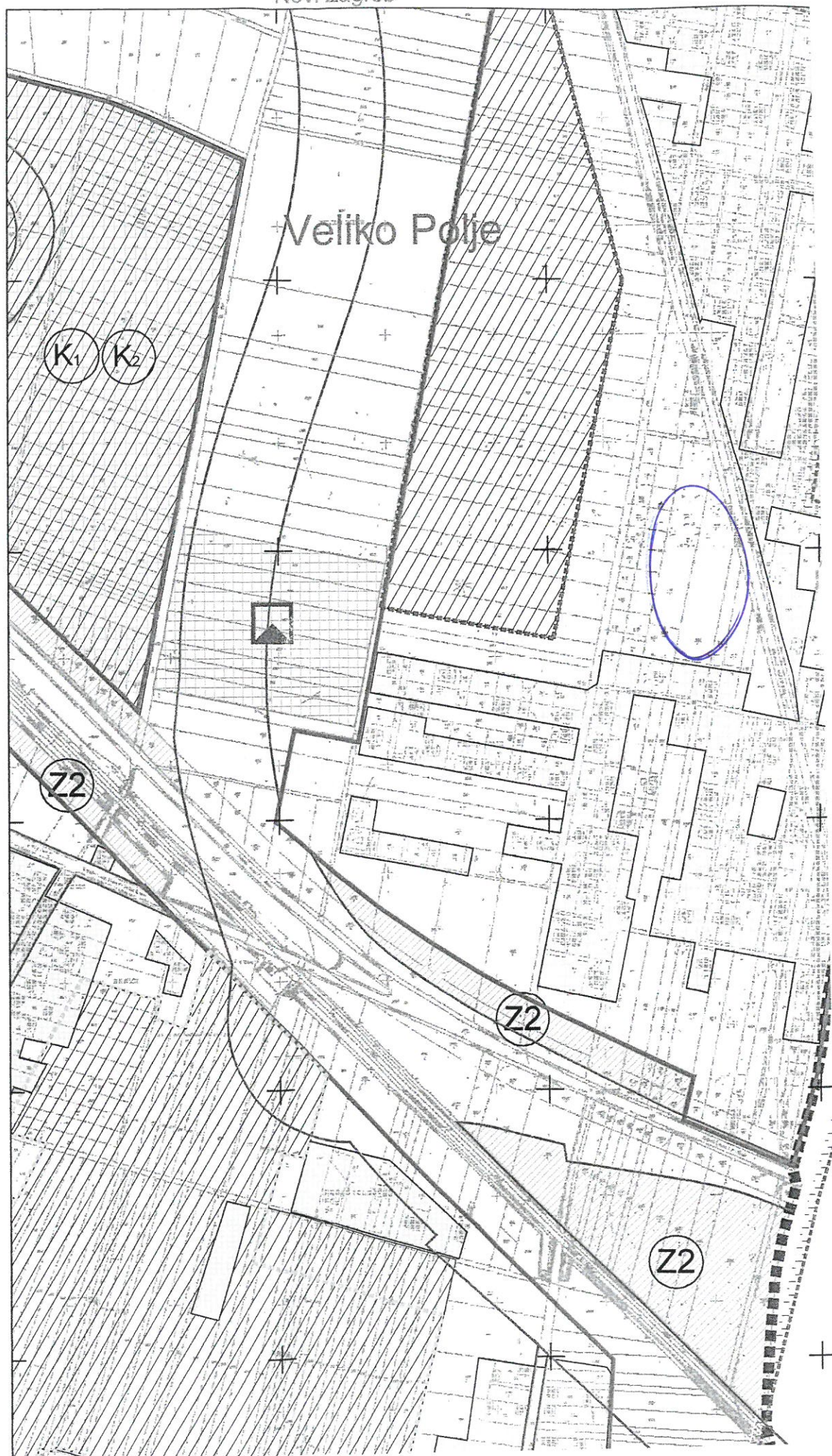
- za proizvodne, trgovačke, poslovne te višesadržajne građevine čije parcele zauzimaju površinu veću od 0,5 ha potrebno je u sklopu postupka za ishođenje lokacijske dozvole utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe vodeći računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa, blizini i kvaliteti javnog prometa, kao i načinu priključka tih parkirališta na dovoljno propusnu cestovnu prometnicu;

- na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

PROSTORNI PLAN GRADA ZAGREBA -
IZMJENE I DOPUNE 2017.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - izmjene i dopune 2017.

Novi Zagreb



Topografska karta 1:25000

1.A

