

# Grad Vrbovsko

## 23.

Nakon obavljenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđeno je da su u »Odredbama za provođenje uz Urbanistički plan »Vrbovsko - Centar« (izmjene i dopune)« objavljenim u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske broj 10. od 16. svibnja 1997. godine greškom izostavljene pojedine odredbe, te se temeljem članka 54. stavka 2. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Vrbovsko (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 14/95) »Odredbe za provođenje uz Urbanistički plan »Vrbovsko-Centar« (izmjene i dopune)« objavljuju po drugi put u cijelosti.

Pročelnica  
Jedinstvenog upravnog  
odjela  
**Katarina Trbović, v. r.**

### 5. ODREDBE ZA PROVOĐENJE UZ PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN »VRBOVSKO-CENTAR« (izmjene i dopune)

Uređenje prostora kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti na ili iznad površine terena na području obuhvata Provedbenog urbanističkog plana »Vrbovsko-Centar« (izmjene i dopune) (u daljnjem tekstu Plan) može se obavljati isključivo u suglasju sa ovim Planom, odnosno u suglasju s odredbama koje iz njega proizlaze (tekstualni i grafički dio). Prioritet uređivanja prostora na području obuhvata Plana utvrdit će nadležni organ Općine Vrbovsko.

5.1. Uvjeti za osiguranje prostora za građevine od važnosti za Državu i Županiju

U prostoru obuhvata Plana, prometnica koja povezuje planiranu autocestu Zagreb-Rijeka s naseljem Vrbovsko te postojeću magistralnu prometnicu Karlovac > Rijeka jedini je objekt koji ima državno, županijsko i općinsko značenje.

5.2. Uvjeti za uređenje prostora u građevinskim područjima naselja

Ovim Planom planirane su i utvrđene lokacije za veći broj javnih i centralnih sadržaja koji su nužni za razvoj naselja i općine Vrbovsko. Istovremeno, definirani su i neki osnovni uvjeti za način proširenja, dogradnje ili rekonstrukcije pojedinih postojećih sadržaja i namjena.

Za sada se može reći da se treba pridržavati generalnih uvjeta kao što su:

- kvalitetno arhitektonsko oblikovanje usklađeno s ambijentom te tradicijama kulturnog i prirodnog naslijeđa;
- objekti ne smiju dominirati svojom visinom;

#### 5.2.1. DETALJNA NAMJENA PROSTORA

01. Područje Plana namijenjeno je većim dijelom individualnoj stambenoj izgradnji, ali i razvoju već postojećih ili javnih sadržaja: osnovna škola\* dječji vrtić; općina, policijska stanica, Zavod za katastar, vatrogasni dom, radio stanica, dvorana za kuglanje, sportski tereni, groblje s

mrtvačnicom. Od planiranih sadržaja tu su: novi dječji vrtić, aneks današnjoj Općini i policijskoj stanici, hotelski kompleks, sportsko-rekreativni kompleks te manja grupa objekata proizvodno-servisne namjene kao i područje za izgradnju objekata isključivo za potreba male privrede.

02. U postojećim i planiranim individualnim stambenim građevinama unutar obuhvata Plana mogu se otvarati poslovni prostori: trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, automobili i rezervni dijelovi za sve tipove vozila, poljoprivredne potrepštine i si.) ugostiteljstvo (bufet, snack-bar, kavana, slasticama, pizzeria, restoran i si.), zanatstvo (krojač, obućar, staklar, stola, fotograf i si.), usluge (RTV-servis, servis kućanskih aparata, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene i intelektualne usluge i si.), ostalo (advokatura, prijepisni ured, odjeljenja dječjih ustanova, predstavništva domaćih i stranih poduzeća i si.), kao i sve ostale djelatnosti prema Odluci o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NN br. 6/95. područje D, pređaivačka industrija D.D.) uz uvjet da obavljanje te djelatnosti neće bukom ili drugom vrstom zagađenja ugroziti okoliš i stanovništvo.

Unutar područja male privrede i komunalno-servisne zone mogu se još otvarati djelatnosti kao što su: auto-praonica, auto-mehaničarska radionica, auto-električarska radionica, auto-linarska radionica, auto-lakirerska radionica, stolarske radionice i si.

U prizemljima ili poluukopanim podrumima građevina za individualno stanovanje mogu se izvesti i garaže za osobne automobile.

03. Na građevinskim parcelama za koje je u Planu namjena izričito navedena ne može se obavljati nikakva druga djelatnost.

04. Na području obuhvata Plana smiju se graditi veći gospodarski objekti za tzv. malu privredu koji će biti u vlasništvu privatnih osoba. Takva vrsta djelatnosti može se obavljati isključivo na građevinskim parcelama predviđenim uz staru regionalnu cestu te uz novoplaniranu ulicu koja prolazi pored postojeće dječje ustanove.

05. Zelenih površina ima srazmjerno puno, naročito u dijelu Vrbovskog poznatom pod nazivom Hambarište. Te zelene površine su vrlo vrijedne iako nisu ozelenjene visokim zelenilom. Planom se želi zadržati autohtoni pejzaž ovog područja (brojne vrtače).

#### 5.2.2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

06. Kod izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju građevine određene namjene na građevinskoj parceli utvrđenoj ovim Planom potrebno je prethodno zatražiti dokaze o pravnom vlasništvu katastarskih čestica za koje se traži izdavanje lokacijske dozvole.

07. kako je jedna od kartografskih pedloga za izradu Plana katastarska karta u mjerilu 1:2.880 vrlo stara korištene su podloge dobivene iz aerosnimaka izrađenih za potrebe izgradnje autoceste Zagreb - Rijeka. Stoga je potrebno prije izdavanja lokacijske dozvole, a najkasnije prije izrade glavnog projekta za građevinsku dozvolu obaviti detaljan katastarski premjer jedne ili više katastarskih čestica ili njihovih djelova na kojima se planira formirati jedna građevinska parcela te izgraditi određena građevina.

08. Nakon izgradnje prizemnog dijela građevine po-

trebno je obaviti geodetsko snimanje građevine na građevinskoj parceli te je ucrtati u katastarske karte zajedno s novoformiranom građevinskom parcelom prema uvjetima iz lokacijske dozvole.

09. U slučaju da se otkrije da preko planirane građevinske parcele prolaze neki nadzemni ili podzemni infrastrukturni vodovi (koji nisu više u funkciji), potrebno ih je ukloniti, vodove koji su u funkciji obavezno se treba snimiti i ucrtati u katastarske karte. Ovo potonje se naročito odnosi na postojeće nadzemne 10 i više kV dalekovode.

10. Izgradnja planiranih i rekonstrukcija postojećih građevina obavit će se u suglasju s (elementima za utvrđivanje lokacijske dozvole) urbanističko-tehničkim uvjetima uređenja prostora utvrđenim ovim provedbenim odredbama te grafičkim prikazima (plan parcelacije, plan izgradnje, planovi komunalne infrastrukture).

Prije izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju objekta koji će osim stanovanja imati i neku proizvođačku djelatnost potrebno je zatražiti posebne uvjete za izgradnju od Državne uprave za zaštitu prirodne i kulturne baštine iz Zagreba.

11. Na postojećim objektima koji su izgrađeni uz građevinsku dozvolu prije stupanja na snagu ovog Plana, a gabariti (horizontalni i vertikalni) im prelaze maksimalno dozvoljene, dozvolit će se rekonstrukcija samo unutar postojećih gabarita.

12. Izgradnja i uređenje planiranih i postojećih prometnica radit će se u suglasju s pravilima sigurnosti u prometu, pravilima tehničke struke, s osobitim respektom prema pejzažu te obavezno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i ovog Plana.

### 5.2.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRAĐEVINA

Odstupanje od niže navedenih urbanističko-tehničkih uvjeta je moguće samo uz suglasnost autora Plana i suglasnost Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine u Zagrebu.

13. Oblik i veličina građevinske parcele utvrdit će se kroz elemente lokacijske dozvole, te konačni oblik ucrtati u katastarske karte. Površine planiranih građevinskih čestica date su u poglavlju 3.4 tekstualnog dijela ovog Plana.

Minimalna udaljenost bočne fasade građevine od bočne međe građevinske parcele smije biti 3,00 metra u slučaju da se na tom bočnom zidu planira izvesti otvor. U slučaju da je ta fasada orijentirana prema jugu preporučuje se udaljenost od minimalno 5,00 metara. Građevina se smije izgraditi i na udaljenosti manjoj od tri metra, ali nikako ne bliže od 1,00 metar i tada na tom zidu ne smije biti nikakav otvor.

U slučaju da se građevina gradi na međi tada se ona smatra poluizgrađenom/ U slučaju izgradnje dvojne građevine širina pojedine građevinske parcele smije biti minimalno 11,00 m. Postojeće građevine na međi mogu se rekonstruirati unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Eventualne dogradnje ili prigradnje, kao i izgradnja zamjenskog objekta, su mogući uz pismenu suglasnost susjeda.

14. Minimalna građevinska linija se utvrđuje na 5,00 metara od regulacijske linije, osim kod objekata koji se nalaze uz gradsku prometnicu. Točna udaljenost građevinske linije vidljiva je na grafičkom prilogu 3 i 3a. Kod građevinskih parcela na kojima se planira izgradnja manjeg poslovno-proizvodnog objekta građevinska linija će se utvrditi preko programske skice. Kod novoplaniranih građevina u čijem se prizemlju, osim stambenog dijela, predviđa i ure-

đenje poslovne, trgovačke ili ugostiteljske djelatnosti, građevinska linija se utvrđuje sa 10,00 metara na udaljenosti od regulacione linije (linija gdje se postavlja ograda prema ulici). To je potrebno iz razloga da se na prostoru ispred građevine može organizirati parkiralište za osobne automobile stranaka i zaposlenih te još dodatna pješačka površina ispred same građevine.

15. Maksimalna izgrađenost građevinske parcele za individualnu stambenu izgradnju utvrđuje se sa 30% površine građevinske parcele. Minimalnom izgrađenošću se smatra površina od 110 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> za stambeni dio građevine, te 30 m<sup>2</sup> za gospodarsku namjenu). Kod već dijelom izgrađenih postojećih građevinskih parcela pod minimalnom izgrađenošću se podrazumijeva postojeća izgrađenost.

Kod građevinskih parcela za tzv. malu privredu dozvoljava se maksimalna izgrađenost do 40% od površine građevinske parcele, ali tada zona za izgradnju ne smije biti kompaktna.

16. Pod izgrađenošću se podrazumijeva površina unutar horizontalnog gabarita svih građevina na građevinskoj parceli. Tu se uračunavaju Svi balkoni na katovima, natkrite terase, vanjska stubiša i si. U izgrađenost se ne uračunavaju pješački i kolni pristupi građevinama, popločeni atriji, pergole, demontabilne nadstrešnice i cisterne (ako na području izgradnje nema riješene vodoopskrbe).

Na jednoj građevinskoj parceli smije se izgraditi samo jedna građevina za individualno stanovanje sa pratećim pomoćnim (gospodarskim) građevinama. Unutar građevine za individualno stanovanje može se urediti i više stambenih jedinica. Ako je stambena građevina izvedena tako da su stambene jedinice odvojene po vertikali tada se stambena građevina smatra dvojnog i postojeća građevinska parcela se mora preparcelirati na dvije i to duž zajedničkog vertikalnog zida.

17. Građevine na parceli se ne smiju graditi bliže od 3,00 metra od međe sa susjednom građevinskom parcelom iz razloga što se uz tu minimalnu udaljenost dozvoljava izvedba bilo kakvih otvora na tom bočnom zidu.

Iznimno se može dozvoliti gradnja na udaljenosti od 1,50 metra od susjedne međe, ali tada na tom fasadnom zidu ne smije biti izveden nikakav otvor. Pod otvorom se ne podrazumijevaju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, fiksna ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm te ventilacijski otvori dimenzija do 20x20 cm.

U slučaju da se cijela građevina, ili neki njen manji dio grade na međi sa susjednom građevinskom parcelom taj bočni zid mora biti izveden kao vatrootporan i bez ikakvih otvora. Sljeme krovišta mora biti tako obavezno okomito na tu među, sa maksimalnim krovnim vijencem od 60 cm. Prije utvrđivanja lokacijske dozvole sa priloženom programskom skicom za izgradnju ovako opisane građevine mora se dobiti pismena suglasnost tog susjeda.

18. Maksimalna visina građevine se utvrđuje sa P+1, odnosno sa VP+Pk što odgovara visini krovnog vijenca od max 6,90 m. U slučaju da se građevina gradi na strmom terenu tada se ova visina mjeri na strani objekta koja je najviše izvan terena.

Visine postojećih građevina mogu se povećavati, ali uz uvjet da postojeći temelji to dozvoljavaju.

Visina krovnog vijenca tako rekonstruirane građevine ne smije biti veća od 6,90 metara.

Visina krovnog vijenca prizemne građevine se utvrđuje sa 3,90 m, katne građevine sa 6,90, visokoprizemne građevine sa potkrovljem maksimalno sa 5,80 m te prizemne građevine s potkrovljem maksimalno 5,15 m. Odstupanja od navedenih maksimalnih visina su moguća samo u sluča-

jevima stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada zbog potrebne veće visine prizemlja i na temelju suglasnosti Županijskog zavoda za prostorno uređenje.

19. Kota završnog prizemlja kod ulaza u građevinu smije biti minimalno 0,10 m iznad kote uređenog terena, a maksimalno 0,90 metara. Ako je kota poda već od 0,90 m iznad kote uređenog terena tada se ta etaža utvrđuje kao visoko prizemlje, a maksimalna visina građevine se utvrđuje sa VP+Pk.

20. Ako konfiguracija terena na građevinskoj parceli to dozvoljava, preporučuje se izvedba podruma. Podrumom se podrazumijeva etaža čija je kota gornje plohe stropne ploče maksimalno 0,90 metara iznad kote uređenog terena kod ulaza u građevinu.

21. Potkrovljem se podrazumijeva najviša etaža čiji je nadozid maksimalno 1,25 m iznad kote gornje plohe posljednje stropne ploče te sa minimalnom visinom prostorije u sredini raspona 2,40 metara. Pristup potkrovlju se mora predvidjeti isključivo unutar građevine. Osvjetljenje prostorija u potkrovlju se izvodi prozorima u zabatnom zidu građevine ili u krovnoj ravnini. Potkrovlje je moguće kod prizemnih i visokoprizemnih zgrada, ali ne kod jednokratnih.

22. Građevine moraju biti izgrađene od čvrstog građevnog materijala koji je vatrootporan i vodootporan. Obavezno već kod projektiranja koristiti elemente i materijale autohtone arhitekture, a arhitektonsko oblikovanje objekata prilagoditi gorskokotarskom krajoliku i tradicionalnoj slici naselja.

Gospodarski objekti mogu biti i drveni, ali ako se grade na međi prema susjednoj građevinskoj parceli tada se zid na međi mora izvesti kao vatrootporni.

23. Na postojećim građevinama mogu se raditi zahvati nadogradnje, dogradnje, rekonstrukcije, ali samo u skladu sa prethodno opisanim provedbenim odredbama. Izuzetak su objekti unutar Plana (stare drvene građevine — vrijedan autohtoni tip arhitekture ovog područja), gdje se ne smije ništa raditi bez stručnog mišljenja i posebnih uvjeta Državne uprave za zaštitu kulturne prirodne baštine iz Zagreba.

24. Krovništa građevina su dvostrešna ili vešestrešna, iznimno jednostrešna, nagib od  $40^\circ$  —  $60^\circ$ . Ako je sljeme okomito na regulacionu liniju i ako je udaljenost građevine prema susjednoj parceli manja od 1,0 m na krovnoj plohi prema toj građevinskoj parceli treba postaviti snjegobrane. Pokrov od materijala crvene ili druge tamne boje, izuzevši pokrov od valovitog salonita. Ako se izvodi krovni vijenač onda je on armirano-betonski ili drveni sa istakom 15-50 cm od ravnine fasadnog zida. Krovni prijepust na zabatu može biti maksimalno 80 cm.

25. Mjesto i način priključka građevinske parcele na javni put vidljiv je na grafičkom prilogu 3 i 3a (plan izgradnje) i ne može biti uži od 3,00 metra.

U slučaju da se unutar građevine predviđa ili se već nalazi neki poslovno-tehničko-ugostiteljski sadržaj treba obavezno osigurati prostor za zaustavljanje dostavnog vozila na samoj građevinskoj parceli, a ako to nije moguće, onda to treba riješiti unutar prometnog koridora u drvo-redu. U slučaju da se na nekoj građevinskoj parceli planira urediti ugostiteljski sadržaj (restoran i si.) obavezno je na samoj parceli osigurati parkirališnu površinu za osobna vozila posjetitelja. Ako to nije moguće tada se parkiralište mora urediti na susjednoj parceli ili na parceli preko puta javne prometnice. U slučaju da se radi o susjednoj parceli, tada se mora osigurati direktna pješačka veza parkirališta i građevinske parcele na kojoj se nalazi ugostiteljski objekt. Parkiralište se nikako ne smije predvidjeti duž postojeće

prometnice na način da se time sužava njen kolnik.

26. Garaža se smije izgraditi unutar prizemlja ili poluukopanog podruma stambene ili pomoćne građevine, ta kao slobodnostojeći objekt, ali svakako unutar površine predviđene za izgradnju.

Prostor ispred garaže se u načelu koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevinskoj parceli. Iznad garaže može se izvesti prethodna terasa u funkciji stambenog prostora ako ona nije vidljiva s ulice. Krovnište garaže treba uskladiti sa arhitekturom i volumenom glavne građevine.

27. Okućnica (građevinska parcela) može se ograditi kamenim zidom visine od 0,50 m. Iznad tog zida može se postaviti žičana ili drvena ograda: Ograda može biti samo od drveta, a ako je ograda žičana tada se s unutarnje strane treba zasaditi živica. Visina ograde se utvrđuje sa maksimalno 1,40 m. Ograda se izvodi obavezno s unutarnje strane međe, odnosno regulacione ••linije. Zabranjuje se podizanje ograde i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.

28. Na građevinskim parcelama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno deponiranje kućnog smeća. Preporučljivo je da to bude u neposrednoj blizini javne prometnice, a vizuelno zaklonjen.

29. Priključak građevinske parcele, odnosno građevina, na komunalnu strukturu se vrši prema planovima infrastrukture, a u skladu sa uvjetima priključivanja datim od strane komunalnih organizacija kroz elemente lokacijske dozvole.

30. Građevine na građevinskim parcelama se priključuju na niskonaponsku mrežu zračnim kablom, odnosno na način propisan od javnog poduzeća »Hrvatska Elektroprivreda«.

31. Dok se ne izvede kanalizacijska mreža na određenom području Plana, korisnik građevine na građevinskoj parceli je dužan izgraditi višedjelnu nepropusnu septičku jamu koja će biti lako kolno pristupačna za povremena pražnjenja i dezinfekciju. Pri određivanju lokacije za septičku jamu obavezno se mora voditi računa o propisanoj minimalnoj udaljenosti od bunara i susjednih parcela.

32. Dok se ne izvede vodovodna mreža na određenom području Plana, korisnik građevine je dužan iskopati bunar i zaštititi to područje što znači da se u neposrednoj blizini ne smije izgraditi septička jama ili gnojnica.

U slučaju da na građevinskoj parceli nije utvrđena žila podzemne vode dozvoljava se izgradnja cisterne za sakupljanje kišnice koja bi se iskoristila kao pitka voda.

Udaljenost gnojišta i gnojišnih jama od stambenih i ostalih objekata ne smije biti manja od 15,00 metara.

33. Građevine na građevinskim parcelama se priključuju na telekomunikacijsku mrežu kao i na plinoopskrbnu mrežu u skladu sa tehničkom dokumentacijom koja se mora izraditi za svaki pojedini potez građevinskih parcela.

#### 5.2.4. SADRŽAJI MALE PRIVREDE I OSTALIH KOMUNALNIH POTREBA

34. Na građevinskim parcelama na kojima se planira gradnja objekata male privrede i komunalnih servisa točan oblik i raspored svih objekata nisko i visokogradnje utvrdit će se preko idejnog rješenja koje je sastavni dio lokacijske dozvole.

35. Na građevinskim parcelama predviđenim za malu privredu i komunalne servise uz regionalnu prometnicu prema Gomiirju mogu se u prvoj etapi realizacije obavljati djelatnosti kao što su prodaja živežnih namirnica na veliko (poljoprivredni ili stočni sajam), gorivo za zimu, građevin-

ski i ostali materijal, ali samo direktno iz vozila. Prostor je potrebno prije upotrebe ograditi (preporučuje se žičana ograda sa živicom od ljeske) te osigurati kolni pristup i kratkotrajno zadržavanje vozila na samoj parceli.

36. Na građevinskim parcelama predviđenim za malu privredu, kao i u slučaju izgradnje stambeno-poslovnih (proizvodnih) objekata obavezno se kroz lokacijsku dozvolu (idejno rješenje građevine) mora specificirati način zaštite okoliša.

Tijekom proizvodnog procesa ili uskladištenja sirovina, polu ili gotovih proizvoda na građevinskim parcelama na kojima se planira organizacija manjeg proizvodnog objekta (ili više njih) ne smiju se javljati štetni i opasni plinovi ili neke druge vrste zagađenja zraka, vode, i si. Ako dolazi do kontroliranog izljeva štetnih tvari tada je potrebno provesti adekvatno filtriranje, taloženje ili pročišćavanje prije samog ispusta u okoliš.

Ako ta opasnost postoji uslijed iscurenja u teren prilikom skladištenja na otvorenom, tada se za cijeli prostor treba provesti adekvatna drenaža i interna odvodnja do posebne taložnice (filtera), a prije ispusta u javni sustav odvodnje.

37. Preko elemenata lokacijske dozvole za izgradnju navedenih građevina utvrdit će se način i mjesto priključivanja na komunalni infrastrukturni sustav kroz izdavanje suglasnosti na potrebne kapacitete od nadležnih komunalnih radnih organizacija, a preko odgovarajuće tehničke dokumentacije.

38. Unutar tako definiranih građevinskih parcela mogu se graditi kako gospodarske građevine tako i manje građevine za organizaciju poslovnih i sanitarnih prostorija. Građevine moraju biti izvedene od građevinskog materijala otpornog na atmosferilije i vatru i moraju se svojim oblikovanjem i materijalima uklopiti u sliku naselja i gorsko kotarski ambijent.

Ne smiju se koristiti stereotipne prefabricirane hale. Ako se one i koriste kao osnovni konstruktivni sistem, tada se fasade treba drugačije riješiti: kvalitetno ih oblikovati i uskladiti sa gorsko kotarskim ambijentom. Nikako se ne smiju koristiti ravni krovovi, a osobito na metalne i plastične obloge na fasadama.

39. Kolni pristup do ovih građevinskih parcela mora se ostvariti isključivo sa uređenih prometnih površina.

Utovar, istovar ili pretovar teretnih vozila može se obavljati samo unutar građevinske parcele predviđene za izgradnju poslovno-gospodarsko-proizvodnog objekta.

Parkiranje osobnih vozila zaposlenih, kao i poslovnih stranaka, mora se riješiti isključivo unutar promatrane građevinske parcele. Iznimno se poslovne stranke mogu služiti parkiralištem u drvoredu ako je on predviđen Planom unutar koridora prometnice.

40. Ograda prema javnoj prometnici, kao i prema susjednim građevinskim parcelama je metalna (rešetkasta ili žičana) sa gusto zasadenom živicom s unutrašnje strane ograde. Preporučaju se autohtone vrste grmlja.

#### 5.2.5. UREĐENJE PARKOVNE I PJEŠAČKE POVRŠINE

41. Za sve javne parkovne i rekreativne površine potrebno je uraditi glavni projekt uređenja kao i održavanja. Redovito održavanje tih površina doprinijet će kvalitetnim uvjetima zaštite okoliša i uvjetima življenja. U cjelokupnom pristupu potrebno je voditi računa o prikladnoj sadnji i to pretežito autohtonih i udomaćenih biljnih svojiti.

42. Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred građevine u čijem se prizemlju nalazi neki trgo-

vačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj vlasniku se može dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje tog javnog prostora u funkciji sadržaja iz prizemlja objekta (trgovina ili ugostiteljstvo) uz uvjet da se osigura minimalni prolaz za pješake u širini od 1,50 metara. Tu dozvolu izdaje nadležni organ županijskog ureda uz prethodnu suglasnost općine. Korisnik tog dijela javne površine je dužan da održava čistoću tog prostora.

43. Stare gradske drvorede treba održavati i obnavljati. Izbjegavati parkiranje na nezaštićenom tlu oko stabla. Nove drvorede treba saditi u dobro pripremljeno tlo obogaćeno humusom. Mladice zaštititi, zalijevati i pričvrstiti koljem. Saditi uobičajene autohtone vrste stabala. Posebno je važno uređenje drvoreda uz planiranu prometnicu koja povezuje čvor na autocesti Zagreb-Rijeka sa magistralnom prometnicom Karlovac-Rijeka, a kroz područje ovog Plana.

Gdje god prostorni uvjeti to dozvoljavaju potrebno je unutar zelenog prostora između kolnika i nogostupa zasađiti drvored. U slučaju sadnje stabala mora se voditi računa da njihovo mjesto sadnje ne prouzroči nemogućnost kolnog pristupa na neku od građevinskih parcela, odnosno da se sade na takvom razmaku da se između njih omogući parkiranje osobnih automobila.

44. Kao ograda prednjih vrtova (na regulacionoj liniji) preporuča se sadnja ukrasne živice od autohtonih vrsta kao što su npr. grab (*Carpinus betulus*), tisa (*Taxus baccata*), ljeska i dr.

45. Postojeće prirodne kulture kao što su šume, šumarci, livade i pašnjaci su velika vrijednost ovog područja i stoga se moraju čuvati. Ne dozvoljava se nikakva sječa šumskog blaga bez prethodne suglasnosti i posebnih uvjeta izdatih od nadležnih županijskih ili državnih institucija i tijela.

#### 5.2.6. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA NA TEMELJU DRUGIH ZAKONA

46. Sve postojeće i planirane građevine u području obuhvata Plana podliježu Zakonu o građenju, Zakonu o prostornom uređenju, Zakonu o zaštiti prirode, Zakonu o zaštiti spomenika kulture. U slučaju da se na nekoj građevinskoj parceli, bez obzira na zonu zaštite, pronađu arheološki nalaz ili tragovi koji na njih upućuju ili neki stari drveni objekt, a želi se uraditi neka adaptacija ili rekonstrukcija, nužno je pored ostalih uvjeta zatražiti i posebne uvjete uređenja od Državnog ureda za zaštitu kulturne i prirodne baštine iz Zagreba. Tako izdati uvjeti postaju sastavni dio lokacijske dozvole za navedeni građevinski zahvat.

#### 5.2.7. OSTALE ODREDBE

47. Postojeće katastarske čestice (ili njihovi dijelovi) koje su ovim Planom utvrđene kao građevinske se mogu cijepati ili spajati u jednu građevinsku parcelu vodeći pri tome računa o uvjetima za formiranje minimalnih građevinskih parcela za određeni tip izgradnje stambenog objekta.

48. Stručni nadzor nad provođenjem odredbi ovog Plana provodi nadležni organ općine Vrbovsko u suradnji sa nadležnim organom Županijskog ureda i prema potrebi s autorom ovog Plana.

49. Završni izvještaj tj. Odluka o donošenju ovog plana zajedno sa ovim elaboratom (tekstualni i grafički dio) pohranjeni su u prostorijama općine Vrbovsko te županijskom uredu i ostaju na uvidu i korištenju svim zainteresiranim.

### 5.3. Mjere za sanaciju, očuvanje i unapređenje okoliša

Mjere za sanaciju, očuvanje i unapređenje okoliša u prostoru ovog Plana treba da posluže kao osnova za izradu mjera za sanaciju, očuvanje i unapređenje okoliša na području cijele općine Vrbovsko, a prilikom izrade Prostornog plana uređenja općine, koji bi trebao što prije da se započne. Mjere su odraz pojačane skrbi koja proizlazi iz Prostornog plana Hrvatske i Zakona o zaštiti prirode. Pojačane mjere zaštite su nužne s obzirom da se cijela općina Vrbovsko nalazi unutar Gorskog kotara, područja koje treba da predstavlja pluća države Hrvatske te s obzirom na turističku orijentaciju općine. Zaštita okoliša podrazumijeva, osim zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti, još i sljedeće: zaštita vodotoka, zaštita zraka, zaštita tla, zaštita od buke kao i rješenje problema otpada.

#### 5.3.1. Zaštita vodotoka

Iako na području Plana nema većih vodotoka, ipak želimo da naglasimo mjere koje su nužne jer će se pridržavanjem ovih mjera na području Plana pridonijeti i zaštiti vodotoka izvan samog Plana. U cilju zaštite vodotoka potrebno je napraviti sljedeće:

- istražiti stupaj onečišćenja potoka i ovisno o tome poduzeti mjere za smanjenje, odnosno za sprječavanje onečišćenja uključujući i izgradnju mogućih kolektora;

- istražiti režim voda i ovisno o rezultatima istraživanja poduzeti mjere zaštite;

- redovito čistiti korita i obale potoka od krutog i krupnog otpada.

#### 5.4. Mjere za očuvanje slike naselja

Mjesto Vrbovsko, osim svoje specifične i prepoznatljive slike rastrkanosti, između brojnih vrtača, posjeduje i karakterističnu sliku gorsko-kotarskog krajolika u kojemu se isprepliću antropogeni i prirodni elementi — graditeljski i pejzažni, poput mozaika u kojemu ništa ne dominira previše, u kojemu je sve likovno i vizuelno usklađeno i oku ugodno. Osni mjera za zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti, koje su i u funkciji očuvanja slike naselja, možemo izdvojiti još i sljedeće mjere koje je potrebno poduzeti za očuvanje karakteristične slike Općine i naselja:

- Gostoća naseljenosti unutar građevinskih područja ne bi trebala biti veća od 50 stanovnika po hektaru.

- Da bi se očuvala tradicionalna slika naselja nužno je

detaljnim planovima uređenja te izdavanjem uvjeta za izgradnju (lokacijskih dozvola) onemogućiti spajanje naselja u velike aglomeracije što je strano gorsko-kotarskom ambijentu. Zelenilom (voćnjacima, vrtovima, gajevima) se treba razbiti stvaranje velikih stambenih naselja kontinuirane izgradnje.

- Veličine tlocrta objekata treba ograničiti na maksimalno 12x8 metara s visinom P, P+1 ili VP+potkrovlje, odnosno na maksimalno 16x10 m s visinom P ili najviše VP+ potkrovlje. U iznimnim slučajevima može se dozvoliti i izgradnja većih objekata, ako oni nisu vizuelno izloženi u prostoru, ali pod uvjetima da su arhitektonski »razvedenog« tlocrta kako bi se vizuelno smajila glomaznost objekata. Savjetuje se pravokutni tlocrtni oblik kuće i tlocrt u obliku slova L, što je u tradiciji ovog kraja, a nikako ne kvadratični.

- Objekte treba oblikovati u skladu s tradicionalnim oblicima i materijalima. Osobito se to odnosi na obvezatnu upotrebu kosog krova (na dvije ili više voda) s tradicionalnim nagibom krovnih ploha uz pokrov crijepom ili sindrom te na upotrebu autohtonih materijala kao što su kamen, opeka, žbuka i drvo. Ne može se dozvoliti izgradnja objekata s mediteranskim elementima kao što su lučni otvori i trijemovi, a balkoni i terase mogući su uz suglasnost Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

- Parcele jednoobiteljskih objekata trebale bi biti veće kako bi se dobila manja gustoća stanovanja i kako bi se dobile znatne površine u vidu vrtova i voćnjaka. Preporuča se ograđivanje parcela živicama i izbjegavanje zidanih ograda. Edukacijom stanovništva i oglednim kvalitetnim realizacijama pokušati eliminirati neprimjerene i »kič« ograde koje su preplavile cijeli ovaj kraj.

- U vrtovima i okućnicama ne saditi bilje tipično za urbane prostore. Preferirati cvijeće koje su uzgajale naše bake i prabake, na koje se zaboravilo uslijed urbanizacije i eliminacije tradicije u drugoj polovici 20. stoljeća.

- Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih kao što su npr. šumarci i gajevi, skupine stabala i prirodni drvoredi duž potoka, vrtače, livade i dr.

- Prilikom izrade projektne dokumentacije, te realizacije pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanjem krajolika, a ceste maksimalno prilagoditi terenu sa što manje građevinskih radova (vijadukti, usjeci, zasjeci, nasipi). Za sanaciju pokosa i iskopanih dijelova terena obvezatno koristiti autohtono drveće i grmlje.