

Općina Skrad

2.

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SKRAD

4. PROVEDBENE ODREDBE

4.1. OSNOVCI ZADACI PLANA

1. Generalni urbanistički plan je dugoročno usmjeravajući planski dokument tako da će se uređivanje prostora kao što je izgradnja objekata uređivanja zemljišta, te obavljanje drugih radnji iznad, ispod i na površini zemlje na području zahvata GUP-a Skrada, obavljati samo u skladu s ovim planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze.

U zonama određenim postavkama ovog plana uređenja prostora vršiti će se na osnovu provedbenih urbanističkih planova.

Prioriteti uređivanja prostora na području zahvata plana provode se srednjoročnim planovima uređenja prostora općine Delnice.

4.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA

4.2.1. Građevinsko područje Skrada

2. Granice građevinskog područja Skrada određene su na grafičkom prikazu broj 3.2. u mjerilu 2:5000 (smanjeni katastarski plan) i podudaraju se s granicom obuhvata Plana. Plan, odnosno građevinsko područje, obuhvaća tri odvojene prostorne cjeline - glavninu građevinskog područja naselja i dva izdvojena stambena dijela tog područja.

4.2.2. Organizacija prostora i namjena površina

3. Organizacija prostora i namjena površina detaljno je određena na grafičkom prikazu broj 2.1. na topografskim kartama u mjerilu 1:5000, a režimi uređenja prostora na grafičkom prikazu 3.1. na smanjenim katastarskim kartama u mjerilu 1:5000.

Podjela zona po namjeni određena je u točkama 10-27 ovog teksta.

4.3. MJERE ZAŠTITE I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

4. Sanaciju ugroženih dijelova čovjekove okoline mora se striktno provoditi u svim sektorima koji su identificirani kao kritični na temelju studija odnosno programa zaštite, postepenim poboljšanjem situacije ovisno o financijskim sredstvima.

To se prvenstveno odnosi na zaštitu podzemnih voda u zoni naznačenoj na grafičkim priložima gdje je potrebno eliminirati sva postojeća zagađenja odnosno tražiti vodoprivrednu suglasnost do izrade studije i proglašenja zone sanitarne zaštite kojom će se regulirati ponašanje u prostoru. Neophodna je sanacija bivšeg kamenoloma, te dislokacija i sanacija postojećih deponija smeća.

Utvrdjuju se zona neposredne vodozaštite i zona šire vodozaštite za izvorište kod željezničke stanice Skrad.

U zoni neposredne vodozaštite smještaju se isključivo objekti i postrojenja u funkciji vodoopskrbe, pristup je dozvoljen samo ovlaštenim osobama, a teren se zatravnjuje i obvezno ograđuje.

U zoni šire vodozaštite potrebno je pobliže odredit režim izgradnje i uređenja prostora donošenjem odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta. Do donošenja te odluke potrebno je za svaku intervenciju u prostoru pribaviti posebne uvjete iz oblasti vodoprivrede.

4.4. REŽIMI UREĐENJA PROSTORA

Granice građevinskog područja određene su na grafičkom prilogu broj 1 u mjerilu 1:5000 (smanjeni katastar 1:2880 na osnovnu državnu kartu).

Namjena površina određena je na grafičkom prilogu broj 2 na karti mjerila 1:5000.

Organizacija, režimi korištenja i uređivanja prostora određeni su na grafičkom prilogu broj 3 na karti mjerila 1:5000 (katastar).

Granice i postavke date na grafičkim priložima 1, 2, 3 mogu se mijenjati samo propisanim postupkom o izmjeni i dopuni Plana.

5. Na građevinskom području ne mogu se graditi objekti koji bi posredno ili neposredno ugrožavali život i rad ljudi u naselju, materijalnih dobara, odnosno vrijednosti čovjekove okoline, kao ni uređivanje i korištenje zemljišta na način koji bi mogao imati iste posljedice.

6. Parcelacija zemljišta unutar građevinskog područja može se vršiti samo u svrhu osnivanja građevinskih parcela.

Parcelacija iz stava 1 ovog člana mora se provoditi na osnovu provedbenih urbanističkih planova, planova prostornog uređenja i uvjeta uređenja prostora, utvrđenih na temelju zakona, odgovarajućih propisa i pravilnika, odnosno na osnovu odgovarajućih postavki ovog Plana.

7. Provedbeni planovi koji se donose za dijelove građevinskog područja Plana, moraju biti izrađeni u skladu s ovim provedbenim odredbama.

4.5. SMJERNICE ZA IZRADU UVJETA UREĐENJA

8. uvjeti uređenja prostora na zemljištu za koje nije propisano donošenje provedbenih urbanističkih planova, mogu se utvrditi na osnovu ovog Plana i to samo u slučajevima gdje postoji javno-proširna površina s koje je osiguran prilaz ili je za takvu prometnu površinu već donesen plan infrastrukturnog koridora, odnosno ako se prethodno utvrde uvjeti uređenja prostora za takvu javno-prometnu površinu.

9. Uvjeti uređenja prostora za izdvojenu građevinsku zonu kod Malog Selca mogu se izdavati te u slučaju pozitivnih rezultata detaljnih geomehaničkih ispitivanja pogodnosti terena za izgradnju.

II. ORGANIZACIJA I UREĐIVANJE PROSTORA

Granice, zahvati i građevinska područja

10. Područja obuhvata Plana i građevinska područja s izdvojenim dijelovima Plana omeđena su granicama koje u pravilu idu granicama katastarskim česticama, za čiju je detaljnu oznaku ovlašten odgovarajući organ Općinske skupštine s geodetskom službom i Urbanističkim institutom SR Hrvatske - Zagreb.

11. Utvrđuje se namjena površina u 13 (tinaest) kategorija, koje su označene u grafičkom prilogu broj 2 mjerila 1:5000 i to:

- zona centralnih funkcija
- zona individualnog stanovanja
- zona kolektivnog stanovanja
- zona male privrede
- zona škole
- zona turističko-ugostiteljskih sadržaja
- zona sporta i rekreacije
- zona postojećeg groblja
- zona zelenila (gradskog i zaštitnog)
- zona koridora prometnica i dalekovoda
- zona sanacije terena
- zona gospodarskih šuma
- zona poljoprivrede.

12. Prema načinu izgradnje i oblicima intervencije utvrđuju se šest sljedećih zona, označenih na grafičkom prikazu broj 3 na katastarskoj karti u mjerilu 1:5000:

- zona postojeće izgradnje
- zona proširenja postojeće izgradnje
- zona za rekonstrukciju
- zona nove organizirane izgradnje
- zona koridora i površine infrastrukturnih objekata.

U područjima za koje nije propisana obaveza donošenja provedbenih planova U drugim planovima prostornog uređenja, za detaljnu oznaku granice ovlašten je odgovarajući organ općinske uprave u postupku utvrđivanja uvjeta uređenja prostora.

Namjena površina

13. Prema točki 11. utvrđeno je 13 (trinaest) kategorija namjene površina.

14. U zonama centralnih funkcija stanovanje se javlja samo kao sporedna ili popratna namjena u postojećim objektima.

15. Stanovanje je vezano za zone stanovanja i sekundarnog stanovanja. U zonama stanovanja mogu se locirati manji poslovni i uslužni sadržaji u stambenom objektu ili, kao manji zasebni objekti.

Rezervat stanovanja utvrđuje zonu stambene namjene, koja će se uređivati u kasnijim etapama ovisno o rezultatima detaljnih, geomehaničkih ispitivanja pogodnosti za izgradnju.

16. Predviđena je samo jedna zona za kolektivnu stambenu izgradnju predviđena isključivo za tu namjenu.

17. Zona sekundarnog stanovanja predviđena je na lokaciji u blizini Velikog Selca i služiti će isključivo za gradnju kuća za odmor prema odredbama ovog Plana.

18. Zona škole obuhvaća postojeću školu te prostor za proširenje glavnog objekta, izgradnju sportske dvorane, te vanjskih igrališta.

19. Zona turističko-ugostiteljskih sadržaja predviđena je za gradnju hotela, rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg restorana te ugostiteljske sadržaje i odmarališta radnih organizacija i omladine.

20. Zona sporta i rekreacije namijenjena je za izgradnju sportskih igrališta, sportske infrastrukture (žičare) te pratećih sadržaja.

21. Zona groblja obuhvaća postojeće groblje bez proširenja.

22. Zona zelenila obuhvaća zelenilo naselja i zaštitno zelenilo pretežno uz saobraćajnice.

23. Koridori i površine prometnica, infrastrukture predstavljaju zaštitni pojas kod postojećih, a kod planiranih rezervat u kome se ne može vršiti nikakva izgradnja. Korištenje zaštitnih pojasa podliježe odgovarajućim propisima i standardima, a dijelimo ih na:

- koridori magistralnih, regionalnih i lokalnih cesta
- koridore dalekovoda.

24. Zone predviđene za sanaciju terena, moraju se sanirati zbog opasnosti za okolinu, a sama sanacija će se vršiti na temelju sanacionih projekata, koji će se izraditi u skladu s utvrđenim prioritetima realizacije, date u srednjoročnom planu uređenja prostora općine.

25. Područje gospodarskih šuma predstavljaju zone gdje se modusi ponašanja u prostoru reguliraju kao zakon o šumama.

26. Poljoprivredne površine su zone pod livadama i u ratarskoj obradi kojima se ne smije mijenjati namjena zbog povoljnijeg općeg biološkog stanja.

27. Zone šumske vegetacije predstavljaju šumske površine izvan gospodarskih šuma.

Organizacija prostora i režimi uređivanja

28. Planom su utvrđene zone prema načinima i oblicima intervencije izgradnje i uređenja prostora:

- zone postojeće izgradnje
- zone postojeće izgradnje sa zonama za rekonstrukciju
- zone proširenja postojeće izgradnje
- zone nove organizirane izgradnje
- zone koridora i površine infrastrukturnih objekata.

Granice zona iz stava 1. ovog člana većinom se poklapaju s granicama namjena površina označenih u grafičkom prikazu broj 2 - Plan namjene površina.

29. U zonama postojeće izgradnje i u zonama za rekonstrukciju utvrđuju se dva načina intervencije i izgradnje:

- U zonama postojeće izgradnje moguće su pojedinačne intervencije interpolacijama, zamjenom dotrajalih objekata, dogradnjom i nadogradnjom postojećih objekata u okviru postojeće parcelacije, na temelju pojedinačno utvrđenih uvjeta uređenja prostora, uz postojeću prometnicu ili ako su prethodno utvrđeni uvjeti uređenja prostora za javno-prometnu površinu.

- U zonama postojeće izgradnje, predviđene za rekonstrukciju uz moguću dopunu ili zamjenu namjena i sadržaja intervencija u prostoru vršiti će se isključivo na temelju provedbenog urbanističkog plana.

30. U zonama proširenja postojeće izgradnje predviđena su dva oblika i načina intervencije na osnovu uvjeta uređenja prostora.

U zonama proširenja postojeća izgradnja će se vršiti na temelju utvrđivanja pojedinačnih uvjeta uređenja uz izradu prostorne skice radi što boljeg uklapanja u prostorno oblikovnu cjelinu.

31. U zonama nove organizirane izgradnje utvrđuju se dva oblika i načina intervencije na temelju provedbenih urbanističkih planova:

- zone nove stambene i ostale izgradnje
- zone kompleksno organiziranog uređenja.

32. Intervencije u smislu gradnje i rekonstrukcije infrastrukture na području obuhvata plana vršiti će se u skladu s ovim Planom i na osnovu posebnih odgovarajućih propisa i pravila struke.

Infrastruktura lokalnog značaja unutar zahvata Plaha, izgrađivati će se na osnovu utvrđenih uvjeta uređenja prostora.

IIH. SMJERNICE ZA IZRADU PROVEDBENIH PLANOVA, UVJETA UREĐENJA PROSTORA I REALIZACIJU PLANA

Zone centralnih sadržaja

33. U zoni centralnih sadržaja izgradnja se obavlja u pravilu na osnovu detaljnije prostorno-planske ili urbanističko-

arhitektonske dokumentacije (provedbeni urbanistički plan, urbanistički projekt, odnosno minimalno urbanističko-arhitektonsko rješenje) koje sadrži i detaljne provedbene odredbe za takvu izgradnju.

U zoni centralnih sadržaja mogu se izgrađivati ili rekonstruirati samostalni ili kombinirani objekti društvenog standarda, kulturne ustanove, hoteli, objekti opskrbe i usluga, upravni objekti te poslovni objekti. U ovoj zoni može se rekonstruirati postojeći stambeni prostor i izgrađivati nove stambeno-poslovne objekte. Izgradnja novih stambenih objekata nije dozvoljena. Postojeći stambeni objekti mogu se rekonstruirati u stambeno-poslovne.

U zoni centralnih sadržaja izgradnja se obavlja u pravilu na osnovu provedbenog urbanističkog plana, koji sadrži za takvu izgradnju određene provedbene odredbe.

U zoni centralnih sadržaja mogu se izgrađivati ili rekonstruirati samostalni ili kombinirani objekti društvenog standarda (kulturne ustanove, hoteli, objekti opskrbe i usluga, upravni objekti te poslovni objekti).

Kada se uvjeti uređenja prostora utvrđuju u ovoj zoni za zemljište za koje nije donesen provedbeni plan, a režimom izgradnje nije određena takova obaveza, uvjeti uređenja prostora utvrdit će se u skladu s ovim provedbenim odredbama.

Na građevinskoj parceli iz stava 1. ove točke, odnosno u sastavu javne prometne površine, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta (za stambene objekte jedno parkirališno mjesto po stanu, a za ostale objekte prema posebnim normativima).

U zoni centralnih sadržaja mora se urediti stajalište autobusa u sklopu javne prometne površine pored tranzitnog restorana.

34. Udaljenost granice građevinske parcele iz stava 1. točke 28, kada ona graniči sa zonom niske stambene izgradnje, ne može biti manja od 5 metara od stambenog objekta, vatrootpornog gospodarskog, pomoćnog i malog poslovnog objekta, odnosno ne manja od 10 metara od drvenih objekata, objekata s izvorima zagađenja i poslovnih objekata koji opterećuju okolinu.

Udaljenost objekta iz stava 1. točke 27, čija parcela graniči sa zonom niske stambene izgradnje, ne može biti od stambenog objekta manja od visine većeg objekta, ne manja od 20 metara od gospodarskih, pomoćnih i malih poslovnih objekata.

35. Ako se stambeni objekt gradi sjeverno od postojećeg objekta, njegova udaljenost od postojećeg objekta mora iznositi barem dvije visine postojećeg objekta, odnosno ako se južno od stambenog objekta gradi novi objekt, njegova udaljenost od postojećeg stambenog objekta ne može biti manja od dvije visine novog objekta.

U zoni centralnih sadržaja međusobna udaljenost objekata, osim kada se prislanjaju uz drugi objekt ne može biti manja od jedne visine većeg objekta, odnosno ne manja od udaljenosti koja je propisana drugim propisima.

U slučaju kada se prizemlja ili niži dijelovi objekta grade u bloku ili se prislanjaju uz susjedni objekt, tada soliterni, viši dijelovi objekta moraju zadovoljiti međusobne udaljenosti određene u stavu 1 i 2 ove točke.

Brutto izgrađenost parcele odnosno homogeno građenog bloka, ne može biti veća od 20% za samostalne objekte, a ne veća od 30 za izgradnju u bloku.

36. Etažna visina objekta ne može biti veća od prizemlja i dvije etaže, s tim da srednja visina vijenca jedne dilatacije ne može biti veća od 12 metara definitivno zaravnatog terena osim kod ugostiteljskih objekata s mogućnošću izgradnje podruma i uređenja potkrovlja.

Krovovi moraju biti isključivo dvostrešni, nagiba od 30-45°.

Horizontalni i vertikalni gabarit objekta, oblikovanje fasada i krovšta, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni s okolnim objektima, naseljem kao cjelinom i krajolikom.

Ukoliko veličina i oblik objekta iziskuju drugi oblik i nagib krova posebnim postupkom utvrdit će se opravdanost istoga.

Etažna visina pomoćnih objekata ne može biti veća od prizemlja, a tlocrtni gabarit u funkciji programskih veličina osnovne namjene.

37. U centralnoj zoni se ne mogu izgrađivati gospodarski objekti s izvorom zagađivanja niti bez izvora zagađivanja.

Gospodarski objekti s izvorom zagađivanja su staje, svinjci, kokošinjci, ovčarnici i si. Gospodarski objekti bez izvora zagađivanja su šupe, kolnici, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i si.

38. Ukupna maksimalna izgrađenost parcele, odnosno homogeno građenog bloka ne može biti veća od 20% za samostalne objekte, ne veća od 30%.

Zona niske stambene izgradnje

39. Pod objektima niske stambene izgradnje podrazumijevaju se objekti osnovnog stanovanja, sekundarnog stanovanja (kuće za odmor) i zone miješane izgradnje (osnovnog i sekundarnog stanovanja). Izgradnja zone niske izgradnje vrši se na temelju provedbenih urbanističkih planova, na temelju utvrđivanja uvjeta uređenja prostora istovremeno za sve objekte u prostoru proširenja postojeće izgradnje i na temelju utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za pojedinačne objekte.

40. U zoni niske stambene izgradnje (individualno stanovanje) mogu se graditi samo niski objekti stalnog i povremenog stanovanja.

Uz objekte iz stava 1. ove točke, mogu se graditi pomoćni objekti, gospodarski objekti i određene vrste poslovnog prostora.

41. Javna prometna površina unutar granica građevinskog područja, na koju postoji neposredni prilaz s građevinske parcele ili je uvjet za osnivanje građevinske parcele, mora se projektirati, graditi i uređivati kao ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana za sistem javnih cesta.

Ulicom se smatra svaka cesta ili put unutar granica građevinskog područja uz koji se izgrađuju stambeni objekti i na koji ti objekti imaju direktan pristup.

Ulica iz stava 2. ove točke mora imati širinu kolnika najmanje 5,5 metara, za slučaj dviju vozničkih traka, odnosno najmanje 3,5 metara za samo jednu traku.

Samo jedna vozna traka može se izgrađivati iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 150 metara uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 metara na preglednom dijelu ili 50 metara na nepreglednom dijelu.

43. Minimalna udaljenost regulacione linije od ruba kolnika treba da osigura mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa.

Iznimno se uz kolnik slijepe ulice može osigurati mogućnost izgradnje nogostupa samo uz jednu njenu stranu. Ne dozvoljava se izgradnja objekata te podizanje nasada koji bi sprečavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja odnosno koji bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

44. Ako se građevinska parcela ograđuje od strane ulice tada se ulična ograda podiže iza regulacione linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ulice mora iznositi najmanje:

- kod magistralnih cesta 4,0 m

- kod regionalnih cesta 3,0 m
- kod lokalnih cesta 3,0 m
- u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 metara, na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup ne manja od 3,5 metara.

Navedene udaljenosti su veće od onih u Odluci i uvjetima uređenja prostora na građevinskom području općine Delnice, obzirom na iznimno teške zimske uvjete u održavanju i čišćenju kolovoza.

45. U slučajevima kada je stvarno stanje na terenu različito od prometnice prikazane u katastarskom planu, tada će se u prethodnom postupku utvrditi uvjeti uređenja prostora za tu prometnicu, čiji će elementi biti mjerodavni u daljnjem postupku.

Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm od definitivno zaravnatog terena parcele, mora slijediti uzdužnu niveletu kolnika ili nogostupa s time da ukupna visina ograde može biti najviše 13 metara. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, pocinačne žice ili drugog metala.

Ulična ograda može biti izvedena i kao živica osim navedenih vrsta ograde za određene vrijedne lokalitete može se provedbenim urbanističkim planom ili urbanističkim projektom propisati i druga vrsta ograde.

46. Udaljenost objekta od vanjskog ruba ograde ne može biti manja od 5 metara.

U slučaju rekonstrukcije već izgrađenog dijela građevinskog područja iz stava 1. ove točke može biti i manja, ali ne manja od 3 m.

Iznimno od stava 1. i 2. ove točke na regulacionoj liniji može se izgraditi garaža pod uvjetom da je parcela strma te da ne postoji mogućnost izgradnje garaže u njejoj dubini i pod uvjetom da je preglednost na tom dijelu takova da korištenje garaže ne ugrožava javni promet.

Objekti koji će se graditi u blizini ulice koja ima značaj magistralne ili regionalne ceste ne mogu se locirati na udaljenosti manjoj od njihove visine od ruba kolnika magistralne ili regionalne ceste, a za ostale ceste ne manje od 0,5 njihove visine.

Visinom objekta u smislu stava 4. ove točke smatra se visina sljemena u odnosu na površinu kolnika u slučaju kada je zabatni zid paralelan sa cestom, a visina vijenca u ostalim slučajevima.

47. Prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da ne ugrožava javni promet.

Kada se građevinska parcela nalazi na uglu sporedne i glavne ulice, prilaz s te parcele na javnu prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

Neposredni prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ne može biti uži od 3 m.

Kad se građevinska parcela formira na taj način da ima izravn pristup na sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom magistralne ili regionalne ceste odnosno željezničke pruge, građevinska se parcela mora ograditi uz te međe na način koji onemogućuje izlaz ljudi i domaćih životinja.

48. Građevinska parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno korištenje i izgradnju u skladu s provedbenim planom odnosno utvrđenim uvjetima uređenja prostora. U slučaju kada se prilaz na javnu prometnu površinu, s katastarske čestice ostvaruje preko privatnog puta, uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevinske parcele.

Na zemljištu u građevinskom području ne može se ustanovljavati služnost za prilaz na građevinsku parcelu, kao ni na druge katastarske čestice koje još nisu stekle status građevinske parcele.

Na zemljištu u građevinskom području ne može se ustanovljavati služnost za prilaz na građevinsku parcelu, kao

ni na druge katastarske čestice koje još nisu stekle status građevinske parcele.

49. Minimalna veličina građevinske parcele određuje se za nisku stambenu izgradnju:

a) - za izgradnju objekata na slobodnostojeći način:

* kod prizemnih objekata sa minimalnom širinom 14 m minimalnom dubinom 30 m, kod čega bruto izgrađenost može iznositi najviše 30%, ali širina objekta ne smije biti veća od 9 m

- kod jednokatnih objekata sa minimalnom širinom 16 m i minimalnom dubinom 30 m kod čega bruto izgrađenost parcele može iznositi najviše 30%, ali širina objekta ne smije biti veća od 10 m

b) - za izgradnju objekata na poluotvoreni način:

- kod prizemnih objekata sa minimalnom širinom 12 m i minimalnom dubinom 30 m

- kod jednokatnih objekata sa minimalnom širinom 14 m i minimalnom dubinom 30 m bruto izgrađenost parcele minimalne površine može ovdje iznositi najviše 40%, a udaljenost dijela objekta i susjedne međe ne bude manja od 4 m

c) - za izgradnju objekata u nizu:

- kod prizemnih objekata minimalne širine 10 m i minimalne dubine 30 m

- kod jednokatnih objekata minimalne širine 8 m i minimalne dubine 30 m bruto izgrađenost parcele minimalne površine može ovdje iznositi najviše 50%.

Građevinska parcela na kojoj će se graditi objekt povremenog stanovanja ne može imati manje dimenzije od:

- za izgradnju objekata na slobodnostojeći način:

minimalne širine 13 m i minimalne dubine 22 m

- za izgradnju objekata na poluotvoreni način:

minimalne širine 10 m i minimalne dubine 22 m

- za izgradnju objekata u nizu minimalne širine 6 m i minimalne dubine 22 m.

Bruto izgrađenost parcele minimalne površine za objekt povremenog stanovanja ne može prelaziti, ovisno o načinu izgradnje, bruto izgrađenost određenu u stavu 1. ove točke.

Iznimno od stava 1, 2 i 3 ove točke kod zamjene postojećeg objekta novim (odnosno u slučaju interpolacije) u zbije-nim dijelovima izgrađenog građevinskog područja za koje je određen režim izgradnje na osnovi uvjeta uređenja prostora, novi objekt se može graditi na postojećoj građevinskoj parceli manje veličine, ali pod uvjetom da je njegova veličina i lokacija u skladu s provedbenim odredbama Plana koje se odnose na bruto izgrađenost, minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih objekata.

Dubina građevinske parcele namijenjena izgradnji objekta poljoprivrednog proizvođača u koji će se graditi i gospodarski objekti za potrebe poljoprivredne proizvodnje (osim tovališta i većih staja) ne može biti manja od 45 m, a odnosi se na zonu predviđenu za tu namjenu (zona mini farma, tovališta i kooperacije).

Pomoćnim objektima smatraju se garaže, drvarnice, spremišta i si.

Gospodarski objekti jesu: šupe, kolnici, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivredni proizvodi i si. (bez izvora zagađenja). S izvorom zagađenja: staj, svinjci, kokošinjci i si.

Malim poslovnim objektima smatraju se:

- čiste i tihe djelatnosti bez opasnosti po okolinu (požar, eksplozija, buka, vibracije i kemijski otpad).

Za tihe i čiste djelatnosti mogu se koristiti prizemlja stambenih objekata.

- za djelatnosti koje opterećuju okolinu: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljski objekti s glazbom, prostori s glazbom na otvorenom i si. - određena je zona male privrede.

Za ugostiteljske objekte i lokale uvjete uređenja prostora izdaje nadležni organ općine uz prethodno pribavljeno mišljenje mjesne zajednice.

50. Objekti koji se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 2 m od susjedne međe.

Izuzetno slobodnostojeći objekti mogu se jednom svojom stranom približiti granici susjedne parcele i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,00 m pod uvjetom da se takav ritam osigura za dio ulice koji čini jedinstvenu cjelinu i da se na njemu ne mogu projektirati ni izvoditi otvori prema susjednom zemljištu.

Otvorima na objektu u smislu ovog Plana ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, maksimalne veličine 60X60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacioni otvori maksimalnog promjera 15 cm, odnosno 15X20 cm ako su pravokutnog oblika.

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoren način, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele uz susjedni objekt, dok udaljenost drugih dijelova objekta od ostalih granica parcela ne može biti manja od 3 m.

Objekti koji se izgrađuju u nizu, dvjema svojim stranama prislanjaju se na granice susjednih građevinskih parcela uz susjedne objekte.

Kod utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za objekte iz stava 5 i 6 ove točke moraju se u istom postupku utvrditi i uvjeti za susjedne parcele i objekte uz čiju se među ovaj objekt izgrađuje.

51. Međusobna udaljenost objekata ne može biti manja od visine većeg objekta i ne manja od 6 m za prizemne i 8 m za jednokatne objekte.

Visina objekta u smislu stava 1. ove točke mjeri se na zabatnoj strani od sljemena do definitivno zaravnatog terena, a na ostalim stranama visina vijenca od definitivno zaravnatog terena.

Iznimno od stava 1 ove točke minimalna udaljenost između gospodarskih odnosno pomoćnih objekata izgrađenih od vatrootpornog materijala može biti i manja, ali ne manja od 4 m. Ako sadržaj pomoćnog objekta nije obuhvaćen u stambenom objektu, odnosno ako pomoćni objekt ne čini s njim arhitektonsku cjelinu, udaljenost pomoćnog objekta od stambenog objekta ne može biti manja od 4 m.

Udaljenost prostora i objekata koji opterećuju okolinu od stambenih objekata ne može biti manja od 30 m, a od stana vlasnika ne manja od 15 m.

52. U zoni niske stambene izgradnje etažna visina stambenog objekta za stalno i povremeno stanovanje ne može biti veća od prizemlja i jednog kata, a za gospodarske, pomoćne i male poslovne objekte ne veća od prizemlja.

Ispod objekata iz stava 1 ove točke mogu se graditi podrumi, a tavanski prostori mogu se uređivati u potkrovlju.

Podrumom se smatra najniža etaža ako:

- na kosom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 40 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu, i ako kota konačno zaravnatog terena nije niža od 20 cm od kote gornjeg ruba temelja na najnižem dijelu

- na ravnom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 1 m od kote konačno zaravnatog terena.

Potkrovljem se smatra uređeni tavanski prostor, odnosno tavanski prostor koji je moguće urediti za korištenje u stambene, poslovne ili gospodarske svrhe čiji nadozid iznad stropne konstrukcije nije viši od 80 cm, kod jednokatnog objekta i 120 cm kod prizemnog objekta i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu ili u kosini krova.

52. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta, oblikovanje fasada i krovšta te upotrebljeni građevinski materijal mora-

ju biti usklađeni s okolnim objektima i krajolikom, te klimatskim uvjetima.

Krovšta se moraju izvesti dvostrešno koso, nagiba od 30-45°, a pokrov treba biti "uobičajen za ovo podneblje".

Pokrov mora biti crvene, tamnosmeđe ili tamno sive boje-

Fasade se u pravilu izvode od žbuke bijele ili vrlo svijetle pastelne boje, drveta tamne boje, kamena, kulira ili fasadne opeke.

U starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom u pravilu se koriste građevinski elementi karakteristični za tu arhitekturu.

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s objektom na koji su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

54. Teren oko kuće, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način koji ne narušava izgled naselja ili mijenja prirodno otjecanje vode na štetu susjednih objekata i javnih površina.

Kod uređivanja okoliša treba saditi stabla autohtonih vrsta, a preporuča se smreka, jela i odgovarajuće vrste voćaka.

55. Uvjetima uređenja prostora mora se utvrditi površina stambenog objekta i broj stanova u objektu.

Objekti povremenog stanovanja ne mogu biti manji od jednosobnog stana površine 30 m².

56. Priključivanje objekta na električnu mrežu i vodovodnu mrežu vrši se u skladu s odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima koje utvrđuju nadležni organi i organizacije.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati izgradnjom dvodijelnih septičkih jama. U vodotoke se ne smiju ispuštati gnojnice, otopine umjetnih gnojiva kao i druge štetne tvari, posebice iz manjih poslovnih objekata.

Za kruti otpad se mora pronaći nova lokacija i sanirati postojeću lokaciju.

Na građevinskom području može se spaljivati samo drvo i lignocelulozni otpad.

57. Postojeći objekti niske stambene izgradnje izvan granica građevinskog područja ili unutar građevinskog područja, ali u zonama druge namjene, mogu se izuzetno adaptirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ako srednjoročnim planom uređenja prostora nije predviđeno privođenje područja planiranoj namjeni u roku od 2 godine.

Za područje za koje je propisana izrada provedbenog urbanističkog plana može se do donošenja tog plana uz glavni objekt odobriti izgradnja garaže, pod uvjetom da projektom na osnovi kojeg je dobivena građevinska dozvola u glavnom objektu nije predviđena garaža i da odlukom o izradi provedbenog urbanističkog plana nije izričito zabranjeno. U sklopu garaže može se izvesti i drvarnica.

58. Otvoreni vodotokovi ne smiju se nadsvođivati i pretvarati u odvodne kanale otpadnih voda kao dio sustava odvodnje otpadnih voda.

Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s posebnim vodoprivrednim uvjetima i odrednicama koje proizlaze iz ovog Plana.

Građevinska parcela ne može se osnivati na način koji bi onemogućivao uređenje korita i oblikovanje inundacija potrebnih za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

Kod uređenja korita treba se maksimalno moguće pridržavati postojeće prirodne trase vodotoka.

Naročito se zabranjuje podizanje ograda i potpornih zidova odnosno izvođenje drugih radova koji bi smanjila propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok ih područje uz vodotok.

Na građevinskoj parceli iz stava 1 ove točke, odnosno u sastavu javne prometne površine, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta (za stambene objekte jedno

parkirališno mjesto po stanu, a za ostale objekte prema posebnim normativima).

4.6. UVJETI ZA RAZGRANIČENJE ZONA ČIJE SE GRANICE GRAFIČKIM PRIKAZOM NE MOGU NE-DVOJBENO UTVRDITI

Zone čije se granice grafičkim prikazom ne mogu nedvojbeno utvrditi riješiti će se uz suradnju općinskih službi koje sprovode plan i izrađivača planova.

4.7. MJERE ZA SPROVOĐENJE PLANA

4.7.1. Prioriteti za ostvarivanje plana

Prioritetne pojedinačne realizacije u oblasti privredne, društvene, stambene i komunalne izgradnje na području obuhvata plana određene su u »Srednjoročnom planu uređenja prostora općine Delnice« za period 1986-1990. godine.

Pored toga prioritetnim se smatra:

- zona sanitarne zaštite,
- izgradnja kanalizacijskog sistema otpadnih voda,
- izrada PUP-a centralnog dijela Skrada,
- plan sanacije i sanacija bivšeg kamenoloma te dosadašnje deponije smeća,
- osiguranje geodetskih podloga za izradu ostalih PUP-ova.

4.7.2. Obavezna izrada provedbenih i ostalih planova

Obavezna je izrada PUP-ova za:

1> Zonu Tranzit restorana isključivo i dio cestovnog rješenja okolnih saobraćajnica, parkirališta i benziske pumpe.

Površina obuhvata cca 2,0 ha.

2. Proširenje školske zone za izgradnju i uređenje vanjskih sportskih igrališta, proširenje postojećeg objekta škole s eventualnom zatvorenim sportskom dvoranom..

Površina obuhvata cca 0,6 ha.

3. Centralnu zonu Skrada u koju bi bila uključena lokacija novog hotela s centralnim trgom, zona društvenih sadržaja te zona kolektivne stambene izgradnje, trasa novoplanirane prometnice, te zona odmarališta.

Površina obuhvata cca 5,66 ha.

4. Zona individualnog stanovanja i male privrede u Planini Skradskoj.

Površina cca 3,4 ha.

5. Proširenje novog naselja.

6. Zona stambene izgradnje Tusti Vrh.

7. Zona stambene izgradnje Veliko Selce.

8. Zona stambene izgradnje sjeverno od Elektrodistribucije.

4.7.3. Program istraživanja za ostvarivanje plana

U cilju ostvarivanja plana potrebno je izvršiti sljedeća istraživanja:

1. Detaljna geomehnička istraživanja za zonu:
 - rezervata stanovanja kod Malog Selca,
 - društvenih sadržaja,
 - hotela,
 - kolektivnog stanovanja s trasom nove saobraćajnice,
 - područje odmarališta.

Istraživanja navedena pod 1. moraju osigurati mogućnost kartiranja granica zone sanitarne zaštite u osnovnom mjerilu ovog plana, tj. u mjerilu 1:5000. Naime, planirana je određena samo okvirna granica šireg vodozaštitnog područja na temelju istraživanja izvršenih na nivou kartiranja u mjerilu 1:25.000.

4.7.4. Način praćenja i nadzor nad provođenjem plana

Generalni urbanistički plan Skrada je dugoročni planski dokument.

Dinamika i etapno ostvarivanje ovog plana u smislu detaljnog, prostornog, lokacijskog i vremenskog određenja sprovoditi će se u skladu sa srednjoročnim planovima uređenja prostora općine Delnice kojim se prema stvarnim potrebama osigurava odgovarajući fond građevinskog zemljišta za svako srednjoročno* razdoblje.

Praćenje provođenja ovog plana vršiti će se kontinuirano što obavezuje na stalnu suradnju sve sudionike u pripremi, izradi, donošenju i ostvarivanju detaljne prostorno-planerske dokumentacije, istražnih i studijskih radova, sanacionih planova i utvrđivanja uvjeta uređenja prostora.

Nadzor nad provođenjem plana vršiti će Općinski komitet za urbanizam i stambeno-komunalne poslove u suradnji sa stručnom organizacijom kojoj je Skupština općine Delnice povjerila obavljanje stručnih poslova pripreme, izrade, provedbe i praćenja prostornih planova.