



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN  
www.varazdin.hr • e-mail: varazdin@varazdin.hr

Upravni odjel za komunalne poslove,  
urbanizam i zaštitu okoliša

KLASA: 350-02/18-01/3  
URBROJ: 2186/01-06-18-1  
Varaždin, 31. siječanj 2018.

**PREDMET: Inicijativa za izmjenu i dopunu GUP-a grada Varaždina**

**STRUČNA ANALIZA Inicijative dr. sc. Nevena Bosilja, člana Gradskog vijeća**  
Gradsko vijeće Grada Varaždina,  
Trg kralja Tomislava 1, 42000 Varaždin

| Br./ Dat. prijedlog   | Podnositelj prijedloga   | Prostor / područje  | Tema inicijative / prijedlog  | Dostavljena dokumentacija   |
|---|--|---|---|---|
| <b>1.</b><br>Inicijativa koju je g. N. Bosilj uputio predsjedniku Gradskog vijeća, a Upravni odjel zaprimio 28.08.2017.   | <b>Dr.sc. Neven Bosilj, član Gradskog vijeća</b><br>Lepoglavska ulica 36,<br>42000<br>Varaždin | <b>- područja u obuhvatu GUP-a grada Varaždina, odnosi se na oblik korištenja prostora 2A</b> | <b>- <u>Pokretanje izrade izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina-GUP-a</u> ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 1/07 i 7/16),</b><br><b>- predlaže izmjenu odredbi za provođenje, odnosno izmjenu mogućnosti gradnje u obliku korištenja prostora 2A -zona obiteljske i dr. pretežito obiteljske i višeobiteljske izgradnje, na način da se u točki 10.2.1., podtočki 2. izbacuje druga rečenica koja glasi: "U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine."</b><br><br>Cilj je da se ukine mogućnost gradnje višestambenih građevina u zoni 2A koja je uvedena u zadnjim izmjenama GUP-a. | <b><u>Inicijativa s obrazloženjem</u></b><br>Prijedlog izmjene i dopune GUP-a upućen je predsjedniku Gradskog vijeća te je proslijeđen nadležnom Upravnom odjelu Grada Varaždina. Prijedlog je ponovljen na 5. sjednici Gradskog vijeća 24.10.2017. |
| <b>utvrđivanje osnovanosti pokretanja postupka<br/>za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna</b>  |  |   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Zona 2A predstavlja pretežito dovršene predjele grada. U velikoj većini su to izgrađeni dijelovi grada u kojima prevladava izgradnja obiteljskih i višeobiteljskih kuća.</li></ul> U Odredbama za provođenje važećeg GUP grada Varaždina („Sl. vjesnik Grada Varaždina“ 1/07 i 7/16) za oblik korištenja prostora <b>2A – Održavanje i dogradnja zona obiteljske i onih druge pretežno obiteljske i višeobiteljske izgradnje</b> primjenjuju se uvjeti koji su utvrđeni u točki 10.2.1. koji određuju mogućnosti gradnje unutar pojedinih |  |   |   |   |

zona oblika korištenja.

Prostori koji obuhvaćaju područje zona 2A određeni su na Kartografskim prikazima 4.3.(A) i 4.3.(B), Uvjeti korištenja i zaštite prostora – oblici korištenja – u *privitku*.

- Mogućnosti gradnje višestambenih građevina na području GUP-a određene su u Odredbama za provođenje i to *pojmovnikom - točka 0., podtočka 0.45. te točkom 6. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina.*
- Generalno gledajući, za višestambene građevine omogućena je izgradnja visine do 6 katova i potkrovlje, međutim, u oblicima korištenja prostora (točka 10. odredbi) regulirane su mogućnosti i uvjeti gradnje za pojedine dijelove grada te u tim dijelovima – zone 2A te visine nema.

Za oblik korištenja prostora 2A u GUP-u iz 2007. g. („Sl. vjesnik Grada Varaždina“ 1/07) u točki 10.2.1. određeno je da se „u zonama stambene namjene (S) mogu graditi obiteljske kuće i višebiteljske građevine (opaska: s 3 ili 4 stana), a najveća visina novih i zamjenskih građevina može biti do Po+P+1K+Pk“ (tumač: Po-podrum; P-prizemlje; K-kat; Pk-potkrovlje), s određenim iznimkama vezanim uz mogućnosti višestambene izgradnje visine Po+P+2K+Pk i Po+P+4K+Pk, kako slijedi:

- u podtočki 2.: „Iznimna visina stambenih građevina uz produžetak ulice zrinskih i Frankopana do pruge te Ulice Vilka Novaka, također može biti do Po+P+2K+Pk. U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine.“

- u podtočki 3.: „U zonama mješovite namjene (M) mogu se graditi sve vrste stambenih građevina (obiteljske, višebiteljske i višestambene). Visina nove gradnje svih namjena može biti do Po+P+2K+Pk.“

- u podtočki 8.: „Iznimno se omogućuje gradnja višestambenih građevina visine Po+P+4K+Pk uz križanja ulica u kojima već postoje takve građevine, radi završetka poteza.“

- Kako bi se moglo lakše sagledati što je promijenjeno u zadnjim izmjenama GUP-a u odnosu na osnovni plan iz 2007. godine, u prilogu ove analize je izvod iz *Konačnog prijedloga Odredbi za provođenje Izmjena i dopuna GUP-a grada Varaždina – III. izmjene i dopune*: crno su dijelovi izvornog teksta (koji ostaje), crveno (precrtano) ono što se u izvornom tekstu briše, plavo je novi tekst (III. izmjene i dopune).

U inicijativi se predlaže brisanje druge rečenice: „U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine.“ iz točke 10.2.1. podtočke 2. odredbi („Sl. vjesnik Grada Varaždina“ 7/16) koja je ubačena kao izmjena u odnosu na GUP iz 2007. godine.

Nakon provedene analize mišljenje je da su izmjenom teksta podtočke 2. u III. izmjenama i dopunama GUP-a („Sl. vjesnik Grada Varaždina“ 7/16) izmijenjeni uvjeti gradnje u svim dijelovima stambene namjene unutar oblika korištenja 2A (označeno žutom bojom na Karti u prilogu), a nema potrebne selekcije budući se radi o različitim dijelovima sa svojim specifičnostima postojeće izgradnje u okruženju.

Gradnja višestambenih građevina u izgrađenim, odnosno dovršenim predjelima grada u pravilu obiteljskih kuća predstavlja miješanje tipologija gradnje, kao i novo opterećenje za izgrađenu i formiranu komunalnu infrastrukturnu mrežu (prometnice, vodovod, kanalizacija, elektrionstalacije i dr.).

*Prilog (u privitku)* : kopija Inicijative upućena predsjedniku Gradskog vijeća, izvod iz zapisnika 5. sjednice Gradskog vijeća, izvod iz GUP-a grada Varaždina III. izmjene i dopune – kartografski prikazi 4.3.(A) i 4.3.(B), izvod iz Konačnog prijedloga III. izmjena i dopuna GUP-a: dio teksta odredbi za provođenje

Izradile: Davorka Kovač, dipl.ing.arh.

Alenka Piberčnik, dipl.ing.arh.

Privremeni pročelnik  
Roberto Krajcer, dipl.ing.

Dostaviti:

1. Gradonačelnik Grada Varaždina
2. Arhiva

Na obavijest:

1. Gradsko vijeće Grada Varaždina  
n/r Neven Bosilj, član Gradskog vijeća,  
Trg kralja Tomislava 1

|             |       |         |        |          |
|-------------|-------|---------|--------|----------|
| Primljeno   | DATUM | 42000   | POTPIS | Varaždin |
| Prepisano   |       |         |        |          |
| Sravnjeno   |       |         |        |          |
| Otpremljeno |       | 07. 02. |        | 2018     |

dr.sc. Neven Bosilj  
gradski vijećnik

| 2186/01 - GRAD VARAŽDIN |            |       |
|-------------------------|------------|-------|
| Primljeno               | 10-08-2017 |       |
| Klasifikacijska oznaka  | Org. jed.  |       |
| 021-06/17-01/88         | 02         |       |
| Uredžbeni broj          | Pril.      | Vrij. |
| 15-17-1                 | -          | -     |

n/r predsjednik Gradskog vijeća  
Damir Habijan, dipl.iur.

**Predmet:** Prijedlog dopune odluke o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina - III. izmjene I dopune

**Opis:** U službenom vjesniku grada Varaždina 29. rujna 2016. je objavljena Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina - III. izmjene i dopune prema kojoj je u članku 10.2.1 alineja 9. dozvoljeno u zoni 2A - Održavanje i dogradnja prostora pretežno obiteljske stambene izgradnje gradnja slijedeći odjeljak:

2. U zonama stambene namjene mogu se graditi obiteljske kuće i višeobiteljske građevine. U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine. Postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati uz mogućnost sanacije krovova. Visina građevina u zonama stambene namjene može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

**Prijedlog:** Predlažem da se usvoje izmjene kojima bi se u točki 2 izbacila rečenica „U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine.“ Koja je ubačena kao izmjena u odnosu na GUP 01/2007.

**Obrazloženje:**

Prema opisu objekata imamo:

0.43. Obiteljska kuća je građevina stambene namjene s 1 - 3 stana dozvoljene katnosti: podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje;

0.44. Višeobiteljska građevina je građevina stambene namjene s najviše 4 stana, odnosno najviše 6 stanova u zoni DPU-a Grlice-Rakite, dozvoljene katnosti: podrum, suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

0.45. Višestambena građevina je građevina stambene namjene s više od 4 stana, dozvoljene katnosti: 2 podruma, suteran, prizemlje, 6 katova i potkrovlje.

Uvođenjem rečenice za koju predlažem da se izbaci na mala vrata je uvedena mogućnost da se u zoni 2A (većina grada s obiteljskim kućama) uz već sad nakaradne interpolacije višeobiteljskih građevina s do 4 stana i katnosti podrum, suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje grade višestambene građevine do 6 katova plus potkrovlje, odnosno čak 11 etaža! Ovom izmjenom sačuvala bi se zona 2A od uništavanja prostora koja sad mogu izvoditi građevinski poduzetnici.

Lijep pozdrav!

dr.sc. Neven Bosilj

Na „Aktualnom satu“ 5. sjednice Gradskog vijeća, postavljena su pitanja kako slijede:

**NEVEN BOSILJ**, član Gradskog vijeća, iznosi:

„Također bi želio reći da, imam pitanje, da sam gradonačelnika tražio izmjene GUP-a. Vi znate da je zadnje izmjene GUP-a neko progurao da se u zoni 2A mogu graditi višestambene građevine. Znači to znači? To je zona obiteljske stanogradnje u Varaždinu u kojima su obiteljske kuće. Uz više obiteljske kuće, koje imaju 4 stana sad možete graditi šesterokatnice. Prema tome, mi imamo situaciju da neko kupi u vašem kvartu dva gradilišta i da može izgraditi šesterokatnicu. Nakon odgovora koji sam dobio od komunala u kojem piše da gradonačelnik mora u roku svake godine dati prijedloge i izmjene GUP-a i očitovati se o tome. Ja tražim da se o interpolaciji raspravlja, zato jer je ovo katastrofa da se u Gradu Varaždinu dozvoli u ulicama obiteljske stanogradnje, izgradnja šesterokatnih objekata, što je netko dozvolio u zadnjem GUP-u, hvala.“

*gole  
LIBERETIVE*

**VJERAN STRAHONJA**, član Gradskog vijeća, iznosi:

„Drugo pitanje. U najužem centru grada Varaždina, iza poslovne zgrade Coninga nekad je bilo zamišljeno i uređeno parkiralište, javni prostor sa zelenilom, vodom, vodoskok je tamo bio i klupe. Ovaj prostor već dulje vrijeme je zapušten i devastiran, a posljednjih pola godine, a možda i dulje, tamo je groblje automobila. Tamo i nekakvih, mislim da 8 automobila, bez registracija, jedna hrpa smeća. Nema nikakve sumnje da se radi o javnoj površini u smislu Odluke o komunalnom redu, te da se na spomenutoj lokaciji krši barem 5. članaka ove Odluke. Što nadležne komunalne službe namjeravaju poduzeti, ne pitam što su poduzele, ništa nisu poduzele do sada, kako bi se na ovoj lokaciji poštivao komunalni red i postoje li ikakvi planovi da se ova javna površina u centru Grada privede svrsi? *g. JEVRA*“

I treće pitanje. Konzervatori već dulje vrijeme upozoravaju na razarajući utjecaj soli kojom se zimi posipaju gradske prometnice, na zgrade. Bio je jedan članak u Muzealcu u veljači ove godine. Uglavnom, štete su očigledne, velike i nepopravljive. Konzervatori također, upućuju na sredstva kojima bi trebalo zamijeniti sol, a to je praksa u svim zemljama sa kojima se rado uspoređujemo. Također, građevinska mehanizacija kojom se uklanja snijeg je očigledno neprimjerena pločama i kockama kojima je grad popločen. O čemu svjedoče okružane ploče, hrpe kockica svako proljeće i tak dalje. Pitanje je, što će nadležne službe poduzeti kako bi se prestala uništavati vrijedna graditeljska i kulturna baština? Najprije svega da se sol zamijeni s nečim što je ekološki prihvatljivo. Hvala lijepa.“ *g. SRVRA*“

Gradonačelnik je na sjednici, u tom dijelu, dao sljedeće odgovore:

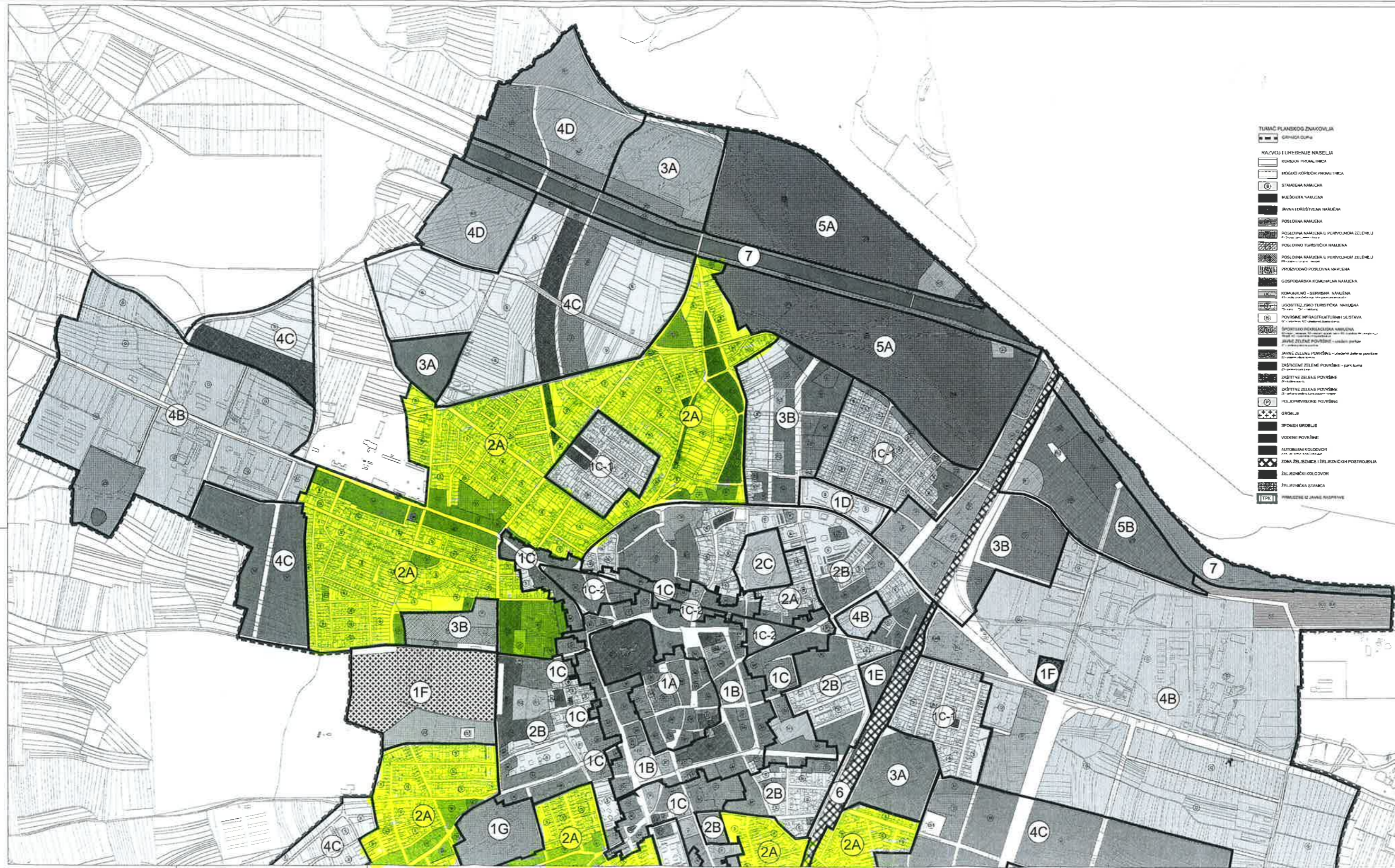
**IVAN ČEHOK**, gradonačelnik Grada Varaždina, iznosi:

„Gospodin Bosilj je rekao, ako sam ja dobro shvatio, da je netko u 2A zoni podigao katnost, nepoznat, netko, ja ne znam tko. Dakle, to je GUP koji smo naslijedili. Vi istražite to, kako se to dogodilo, zašto se to dogodilo, ne znam. Niti mogu o tome govoriti, bilo je to pitanje postavljeno sada kad smo raspravljali o hotelu u Oršićki, pa pitanje bilo postavljeno. Ja inače, nisam baš presretan time, moram reći da ima dijelova Grada gdje mislim da nije trebalo to dopustiti, ima dijelova Grada gdje mislim da se to moglo dopustiti, ali sigurno je da blanketna norma ili norma koja pokriva sve, nije dobra. E sad, kako je došlo do toga, ne

*[Yellow bracket mark]*



**GENERALNI  
URBANISTIČKI  
PLAN  
GRADA VARAŽDINA**  
- III izmjene i dopune -  
OBLICI KORIŠTENJA



**TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVILJA**

GRANIČNA CIJENA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

KORIDORI PROMETNICA

PROJEKTI KORIDORI PROMETNICA

STAMBENI NASELJA

MJEŠOVITA NASELJA

BAVNA I POSLOVNA NASELJA

POSLOVNA NASELJA

POSLOVNA NASELJA U PERIFERNOM ZELENILU

POSLOVNO TURISTIČKA NASELJA

POSLOVNA NASELJA U PERIFERNOM ZELENILU

PROJEKTOVANO POSLOVNA NASELJA

GOSPODARSKA KOMUNALNA NASELJA

KOMUNALNO - SROVNA NASELJA I KONKRETNO PROJEKTOVANA

USLOVITELJSKO TURISTIČKA NASELJA

POSLOVNE INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

SPORTSKI REKREACIJSKA NASELJA

POSLOVNE POSREDOVANJE

JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređene zelene površine

ZASTIČENE ZELENE POVRŠINE - park šuma

ZASTIČENE ZELENE POVRŠINE

ZASTIČENE ZELENE POVRŠINE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

GRABOVE

SPOVEDNE GRABOVE

VODNE POVRŠINE

AUTOMOBILSKO VOZILO

ZONA ZELENE I ZELENIČNIH PROSTORNA

ZELENIČNI KOLOVOZ

ZELENIČNA STANICA

PROMETNE IZVANPOSTRIVNE

**TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVILJA**

GRANIČNA CIJENA

**OBLICI KORIŠTENJA PROSTORA**

**1. ZASTIČENI I POSEBNO VRIJEDNI IZGORADENI PREDJELI**

1A) KULTURNO POVRŠNA CELENA - ZONA A

1B) KULTURNO POVRŠNA CELENA - ZONA B

1C) KULTURNO POVRŠNA CELENA - ZONA C

1D) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

1E) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

1F) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

1G) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

1H) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

1I) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

1J) ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJE ZAHVAJATI POSEBNO VRIJEDNI POKREĆE IZGORADENI PREDJELI

**2. ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PRETEŽNO DOVRSNIH PREDJELI GRADA**

2A) ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA PRETEŽNO DOVRSNIH PREDJELI GRADA

2B) ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA PRETEŽNO DOVRSNIH PREDJELI GRADA

2C) ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA PRETEŽNO DOVRSNIH PREDJELI GRADA

**3. PUNE OBRAZLOŽENJE, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA**

3A) REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA PUNE OBRAZLOŽENJE, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA

3B) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3C) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3D) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3E) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3F) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3G) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3H) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3I) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

3J) DOGRADNJA I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

**4. ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA**

4A) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4B) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4C) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4D) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4E) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4F) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4G) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4H) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4I) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

4J) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

**5. ZASTIČENI I POSEBNO VRIJEDNI IZGORADENI PREDJELI GRADA**

5A) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5B) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5C) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5D) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5E) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5F) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5G) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5H) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5I) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

5J) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

**6. ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA**

6A) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6B) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6C) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6D) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6E) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6F) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6G) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6H) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6I) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

6J) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

**7. ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA**

7A) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7B) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7C) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7D) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7E) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7F) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7G) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7H) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7I) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

7J) ODRŽAVANJE I UREĐIVANJE PROSTORA PRETEŽNO IZGRADENI PREDJELI GRADA

LIST 4.3. (A)

MJ 1:5000

**UZGA**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>OPŠTINE I DOKUM. GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA VARAŽDINA</b>   |  |  |  |
| <b>III IZMJENE I DOPUNE</b>  |  |  |  |
| <b>USLOVITELJSKI I ZASTIČENI PREDJELI</b>  |  |  |  |
| <b>OBLICI KORIŠTENJA</b>   |  |  |  |
| Broj projekta: 4.3.3.1<br>Datum: 14.05.2015.<br>Mj.: 1:5000<br>List: 4.3.3.1(A)  |  |  |  |
| URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČEV ILLUSTRATOR: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČEV TISKAR: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČEV PROJEKTANT: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČEV UVEŠTAJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČEV PROMET: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4<br>IZDAVAČEV ISKUPNO: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREB d.o.o. ZAGREB, Ulica braće Dreny 4 |  |  |  |







Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Varaždina – dva primjerka  
Urbanističkom zavodu grada Zagreba d.o.o. Zagreb – jedan primjerak  
Uz Elaborat iz članka 2. ove Odluke dostavlja se Odluka o donošenju i elektronički zapis istog.  
Elektronički prostorni podaci koji su prikazani na kartografskim prikazima izrađeni su u georeferenciranom vektorskom obliku i rasterskim formatima.

**I. ODREDBE ZA PROVODENJE**

Članak 6.

Ovom Odlukom utvrđuju se sljedeće odredbe za provođenje **Generalnog urbanističkog plana**.

**0. ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ODREDBAMA**

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

- 0.1. **bruto razvijena površina (BRP)** – građevine je ukupna površina zatvorenih prostora svih etaža građevine;
- 0.2. **etaža** – oznaka bilo kojeg nivoa građevine, uključujući i prizemlje, podrum i potkrovlje;
- 0.3. **detaljni plan** – prostorni plan koji se, u skladu sa zakonom, donosi za područje čije granice su određene GUP-om (LPUJ ili DPLJ);
- 0.4. **grad** – Varaždin – označava dio naselja Varaždina sa statusom grada, ali i širi prostor obuhvaćen granicom GUP-a;
- 0.5. **Grad** – Varaždin – označava Varaždin kao teritorijalnu – upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave (uprave);
- 0.6. **građevna čestica** – čestica određena za gradnju građevine;
- 0.7. **interpolacija** – gradnja na preostaloj neizgrađenoj građevnoj čestici koja se nalazi u kontinuirano izgrađenom uličnom estazu odnosa prethodno dovršenom predjelu;
- 0.8. **izgrađenost građevne čestice** – odnos vertikalne projekcije svih zatvorenih otvorenih i nakrivljenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemna etaža i ukupne površine građevne čestice, izraženi u postocima;
- 0.9. **koeficijent iekonstruktivnosti čestice** – je odnos između ukupne (bruto) izgrađene površine svih građevina i površine građevne čestice;
- 0.10. **koridor ulice** – površina između regulacijskih linija ulice – građevna čestica ulice;
- 0.11. **lofting površina (LP)** – odnosa zemljište pod građevinom je površina dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih, otvorenih i nakrivljenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže, kat i potkrovlje, etaže;
- 0.12. **obiteljska kuća** – je građevina stambene namjene, visine do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje, stambene namjene s 1-3 stana, a ukupni BRP na građevnoj čestici je najviše 400 m<sup>2</sup>;
- 0.13. **višestambena građevina** – građevina visine do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje sa najviše 4 stana;
- 0.14. **višestambena građevina** – stambena građevina s više od 4 stana, građevina može imati najviše 2 podruma, prizemlje, 6 katova i potkrovlje, ove građevine moguće je locirati u zoni stambene i mješovite namjene;
- 0.15. **samosvojčica** – **slobodnostojeca građevina** – građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevnu česticu može biti prislonjena pomoćna građevina;
- 0.16. **poluugrađena građevina** – građevina čija se jedna strana nalazi na međusobne građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
- 0.17. **riz** – građevna čijina od najmanje tri međusobno prislonjene građevine približno jednakih gabarita i oblikovanja, gradnja, rekonstrukcija, degrađacija ili nadogradnja koje uvjetuje cjelovito rješenje građevne cijeline;
- 0.18. **ugrađena građevina** – građevina kojoj se obje strane nalaze na međama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevnu česticu može biti prislonjena pomoćna građevina;
- 0.19. **postojeca građevina** – građevina sagrađena na temelju odobrenja za gradnju, odnosno građevina koja ima legalan status na temelju posebnoga materijalnog propisa građevina, za koju je građevna dozvola izdana prije stupanja na snagu ove Odluke;
- 0.20. **postojeca katastarska čestica** – čestica evidentirana katastarskim planom;
- 0.21. **zarijenska građevina** – nova građevina čiji gradnji prethodi ukidanje postojeće građevine na istoj građevnoj čestici, a grad se prema pravilima za gradnju novih građevina prema odredbama ovog plana;
- 0.22. **podrum** – je najniža etaža što je najmanje jednako polovinom volumena ukupana u terenu, ako građevina ima dva podruma, tada drugi podrum mora biti u cjelini ukopan u terenu, kada gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma ne može biti više od 1,2 m od kole-konačnog zaravnatog terena;
- 0.23. **potkrovlje** – se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a ista od vijenca posljednje etaže građevine; najveći volumen potkrovlja s kosim ili zaobljenim krovom određuje najvećom visinom nadolazak 100 cm, mjereno u ravni pročelja građevine i nagibom od max 45 stupnjeva; kada je potkrovlje oblikovano ravnim krovom, krovom, nagiba od 10%, te mješovitim krovom ta etaža može imati najviše 75% površine

- 0.24. **tavan** – dio građevine isključivo ispod kosog krovlja (nadolazak visine do 50 cm bez namjene);
- 0.25. **priradni teren** – neizgrađena površina zemljišta (građevna čestica), uređena kao zelena površina, bez podzemne ili nadzemne gradnje ili nakrivljanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl.;
- 0.26. **vijenac građevine** – gornja kota nadolazak iznad najviše etaže;
- 0.27. **visina građevine (H)** – visina građevine od konačno zaravnatog terena do njene najviše točke u ravni pročelja, mjereno u metrima;
- 0.28. **krovna kućica** – dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe, ukupna dužina krovnih kućica može biti do trećine dužine pripadajućeg pročelja građevine;
- 0.29. **Balkoni, terasi** – su dijelovi građevine što su konstruirani isključivo izvan građevinskog pravca prizemlja;
- 0.30. **vodno dobro** – zemljište definirano Zakonom o vodama;
- 0.31. **pomoćna građevina** – građevina koja namijenom upotrebljuje etažbeno ili stambeno poslovnu građevnu etažu uz mogućnost gradnje podruma i krovlišta bez nadolazak;
- 0.32. **izgrađena javna površina** – uređena površina za javno korištenje (park, igralište, trg, javne prometne površine, itd.);
- 0.33. **javna čestita** – razvrstana i nezavršena prometnica;
- 0.34. **veći trgovački centri** – prodavaonice za koje su posebnim propisima uređeni posebni uvjeti za obavljanje trgovine na malo

- 0.1. **Grđevinsko zemljište** koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za gradnju građevina ili uređenje površina javne namjene;
- 0.2. **Grđevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu;
- 0.3. **Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova);
- 0.4. **Suteran (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena;
- 0.5. **Podrum (Po)** je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena;
- 0.6. **Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja;
- 0.7. **Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova Visina nadolazak u potkrovlju ne može biti više od 1,2 m.
- 0.7.a **Zadnji kat** je posljednja etaža ispod etaže potkrovlja, odnosno uvučenog kata.
- 0.8. **Uvučeni kat (UK)** je etaža kojom se zamjenjuje potkrovlje u slučaju kad građevina završava etažom s ravnim krovom, a ista mora zadovoljiti sljedeće uvjete:
  - locrna površina može iznositi maksimalno 75% locrtne površine etaže ispod Sve odredbe GUP-a kojima se definira dozvoljena kalnost podrazumijevaju da se etaža navedena kao potkrovlje (Pk) može zamijeniti etažom uvučeni kat (UK).
- 0.9. **Krovovi građevine** mogu se izvoditi kao:
  - kosi krovovi – jednostrešni, dvostrešni i višestrešni
  - ravni krovovi ili krovovi blagog nagiba do 5°
  - zaobljeni krovovi
- 0.10. **Visina građevine** mjeri se uz pročelje građevine, od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadolazak potkrovlja.
- 0.11. **Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do najviše točke krova;
- 0.12. **Na jednoj građevnoj čestici** – moguća je gradnja više građevina osnovne namjene i više pomoćnih građevina, no to se ne odnosi na građevine stambene namjene;
- 0.13. **Krovna kućica** – dio krovne konstrukcije u potkrovlju koja se izdiže iznad plohe kosog ili zaobljenog krova, a izvodi se isključivo u potkrovlju kao zadnja maksimalno dozvoljena etaža. Krovna kućica služi za omogućavanje izvedbe okomitog prozora za osvijetljenje prostora potkrovlja. Ukupna dužina svih krovnih kućica na jednoj krovnoj plohi može biti do 1/3 dužine pročelja iznad koje se krovna ploha pruža, a pri čemu se dužina krovnih kućica mjeri na najširem dijelu. Kada se ne iskoristava maksimalna dozvoljena kalnost građevine, oblici koji se izdižu iznad krovne plohe ne podliježu definiciji krovne kućice nego se smatraju razvedenim krovom;
- 0.14. **Infrastruktura** su komunalne, prometne, energetske, vodne, pomorske, komunikacijske, elektroničke komunikacijske i druge građevine namijenjene gospodarenju s drugim vrstama stvorenih i prirodnih dobara;
- 0.15. **Osnovna infrastruktura** je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža;



- 0.37. Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i udjelac na okoliš dotadašnje građevine;
- 0.38. Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine (triatstanice, pothodnici, mostovi i sl. građevine);
- 0.39. Interpacija – gradnja na preostaloj neizgrađenoj građevnoj čestici koja se nalazi u kontinuirano izgrađenom uličnom potezu, odnosno pretežitno dovršenom predjelu;
- 0.40. **Izgrađenost građevne čestice** – odnos točtine površine (TP) i ukupne površine građevne čestice, izražen u postocima;
- 0.41. **Koridor ulice** – površina između regulacijskih linija ulice – građevna čestica ulice;
- 0.42. **Tlocrtna površina (TP)** odnosno zemljište pod građevinom je površina dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže;
- 0.43. **Obiteljska kuća** – je građevina stambene namjene s 1 – 3 stana dozvoljene katnosti: podrum, suterren, prizemlje, kat i potkrovlje;
- 0.44. **Višebitajlska građevina** je građevina stambene namjene s najviše 4 stana, odnosno najviše 6 stanova u zoni DPU-a Grlice-Rakite, dozvoljene katnosti: podrum, suterren, prizemlje, 2 kata i potkrovlje;
- 0.45. **Višestambena građevina** je građevina stambene namjene s više od 4 stana, dozvoljene katnosti: 2 podruma, suterren, prizemlje, 6 katova i potkrovlje;
- 0.46. **Slobodnostojeća građevina** je građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
- 0.47. **Poluugrađena građevina** je građevina čija se jedna strana nalazi na medi susjedne građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
- 0.48. **Ugrađena građevina** je građevina koja se na dvije strane nalaze na međama građevne čestice, a iznimno i tri, ako je to uvjetovano gradnjom na susjednim česticama;
- 0.49. **Niz** je građevna cjelina koju čine najmanje tri međusobno priložene građevine približno jednake gabarita i oblikovanja;
- 0.50. **Postojeca katastarska čestica** je čestica evidentirana katastarskim planom;
- 0.51. **Prilodni ili nezavršeni teren je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice)**, uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje, bazena te završno obrađenih kolnih i hodnih površina;
- 0.52. **Balkoni, lode i istaci** – su dijelovi građevine što su konzolno istaknuti izvan građevinskog pravca prizemlja. Izvan građevinskog pravca građevine **odnosno izvan prizemlja**, dozvoljena je izvedba konzolno istaknutih dijelova kao što su balkoni, erkeri, krovni istaci (strehe i sl.), te fasadni istaci (profilacije i sl.). Erkeri mogu biti istaknuti najviše 1,5 m u odnosu na ravniu pročelja. Na ovakav način istaknuti dijelovi građevine mogu se izvoditi samo na višim etažama, a ako se izvode u prizemlju, tada njihov najistureniji dio mora biti na građevinskom pravcu.
- 0.53. **Pomoćna građevina** je građevina koja se koristi za potrebe građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine mogu biti zgrade - garaže, spremišta, dvornice i sl., te druge građevine - septičke jame, podzemni spremnici goriva, solarni kolektori i fotonaponske ćelije na terenu okućnice, bazeni, i sl.
- 0.54. **Jednostavne građevine** određene su Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima kao građevine koje se mogu graditi bez akta za građenje, a u skladu s prostornim planom propisanim uvjetima.
- 0.55. **Manja poslovna građevina** je građevina poslovne namjene koja se gradi na čestici stambene namjene kao dodatna građevina uz građevnu osnovnu namjene.
- 0.56. **Nadstrešnica - je jednoetažna građevina**, otvorena i natkrivena krovom. Namijenjena je natkrivanju parkirališta i drugih otvorenih površina građevne čestice. Može se izvesti kao slobodnostojeća građevina otvorena sa sve četiri strane, a može se konstruktivno vezati na druge građevine, ogradni ili drugi nosivi zid i sl. Minimalno s jedne strane mora ostati otvorena.
1. **UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**
- 1.0. **Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene**
- 1.0.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Generalnom urbanističkom planu su:
- temeljna obilježja prostora Varazdina i ciljevi razvika urbane strukture i razvika grada;
  - valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
  - održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života;
  - postojeći i planirani broj stanovnika;
  - poticanje razvoja pojedinih gradskih prostornih cjelina;
  - ravnomjernije povećavanje broja radnih mjesta na gradskom području.
- 1.1. **Korištenje i namjena prostora**
- 1.1.1. Površine svih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na grafičkim prikazima 1. Namjena i korištenje prostora i 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti.
1. Stambena namjena



4.7.3. Bolnici je omogućena dogradnja, nadogradnja i interpolacija novih građevina na postojećoj lokaciji prema odredbama točke 10.1.7. Određbi za provođenje.

#### 4.8. Uvjeti i način izgradnje vjerskih građevina

4.8.1. Postojeće vjerske građevine proširivat će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima, a nove će se graditi prema potrebama i na lokacijama u skladu s planom korištenja i namjene prostora u zonama stambene, mješovite te društvene namjene.

4.8.2. Tlocrtna izgrađenosti i visina novih građevina će se odrediti u skladu s potrebama i vrstom vjerske građevine. Manje kapelice, križevi i sl. mogu se graditi u svim namjenama.

#### 4.9. Uvjeti i način gradnje drugih sadržaja društvenog interesa

4.9.1. Drugi sadržaji društvenog interesa (uprava, pravosuđe, udruge građana, političke stranke, turizam), planiraju se prema potrebama i u skladu s posebnim standardima i na lokacijama usklađenima s planom korištenja i namjene prostora, u pravilu u zonama javne i društvene, mješovite i gospodarske namjene.

4.9.2. Načini i uvjeti gradnje građevina iz točke 4.9.1 određeni su točkom 10. ove odluke.

4.9.3. Radi poboljšanja ukupne turističke ponude u Varaždinu treba sagraditi novi hotel, Lokacija i kategorija će mu se odrediti prema kriterijima studije "Varaždin – vizija turističke destinacije".

4.9.4. Za uređenje i gradnju autokampa je određena lokacija Mali Prelogi.

4.9.5. Spomenici, spomen-obilježja i sl. mogu se graditi i na zelenim površinama, na trgovima i u zonama drugih namjena.

#### 4.10. Zajedničke odredbe

4.10.1. Pojedine odredbe točaka 4.4. do 4.9. se ne primjenjuju ako je to u odredbama poglavlja 10. Oblici korištenja i način gradnje drugacije određena.

#### 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE SPORTSKO-REKREACIJSKIH GRAĐEVINA

5.1.1. One mogu biti igrališta na otvorenom, stadioni i zatvorene građevine (dvorane, bazeni i sl.).

5.1.2. Kod otvorenih sportskih igrališta tlocrtna izgrađenost pod pratećim građevinama (garderobe, klupski prostori, spremišta i sl.) može biti do 10% površine građevine čestice. U tim građevinama mogu se graditi i sadržaji što upotpunjuju osnovnu namjenu (npr. ugostiteljstvo, smještajni kapaciteti, trgovine, poslovne i uslužne djelatnosti) građevine u toj zoni. Površina tih sadržaja ne može biti veća od 50% ukupne BRP prateće građevine.

5.1.3. Kod zatvorenih sportsko – rekreacijskih građevina tlocrtna izgrađenost može biti do 60%.

5.1.4. Za kapitalne sportske građevine (stadione, gradske bazene i gradske sportske dvorane) tlocrtna izgrađenost ovim planom nije ograničena.

5.1.5. Kod gradnje građevina za konjičke sportove tlocrtna izgrađenost može biti do 30%.

5.1.6. Minimalno 30% površine građevine čestice treba biti zelenilo na prirodnom tlu, a kod onih za kapitalne građevine nije određena.

5.1.7. Potrebe za parkiranjem treba riješiti na vlastitoj čestici ili na parkiralištu u neposrednoj blizini.

5.1.8. Visina gradnje ovisiti će o vrsti građevine i njenim oblikovnim obilježjima.

5.1.9. Ako se izvodi ograda njena visina može biti do 2 m, osim kod stadiona gdje može biti i veća.

5.1.10. Visina pratećih građevina u ovin zonama može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

5.1.11. Za autokamp tlocrtna izgrađenost pod građevinom može biti do 10%. Visina građevina može biti do podrum, prizemlje i kat. U autokampu se mogu graditi smještajni i prateći sadržaji kao trgovine, ugostiteljstvo, sanitarni dvorovi i slično. Oni se grade istovremeno s uređenjem kampa.

5.1.12. Za mali kamp izgrađenost može biti do 10%. Kod projektiranja se treba pridržavati odredbi Pravilnika o kampovima. Sve potrebe treba zadovoljiti u Planom označenoj zoni.

#### 6. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### 6.1. Vrste stambenih građevina i uvjeti njihove gradnje

6.1.1. Stanovanje, kao osnovna gradska namjena, predviđa se u zonama stambene namjene – S i mješovite namjene – M. U nekima prostorima drugih namjena stanovanje može biti zasupljeno iznimno kao prateći sadržaj.

Stambene građevine izgrađuju se kao:

- Obiteljska kuća
- Višeoiteljska građevina
- Višestambena građevina:

Za određivanje vrste stambenih građevina u pojedinim prostorima grada primjenjuju se odredbe točke 10.

6.1.2. U ili uz građevine stambene namjene na istoj građevnoj čestici mogu biti i graditi se manje poslovne građevine ili prostori za prateće sadržaje određene u odredbi 1.1.1.1., te pomoćne građevine. Ukupna površina nestambenih sadržaja može biti do 50% površine stambene namjene.

Na građevnoj čestici stambene namjene može se graditi više pomoćnih građevina.

Gradnja manjih poslovnih građevina nije dozvoljena na građevnim česticama višestambenih građevina. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina i manjih poslovnih građevina određeni su točkama 6.2.-6.5. i točkom 10. ove Odluke s tim da su mjerodavne odredbe točke 10 u slučaju različitosti.

6.1.3. Na prostorima na kojima se mogu graditi stambene građevine mora postojati sjedeća komunalna opremljenost zemljišta; pristup na javno prometnu površinu i priključci na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te priključak na mrežu odvodnje otpadnih voda.

Iznimno, obiteljske kuće mogu se graditi i uz nižu komunalnu opremljenost zemljišta, kao etapno rješanje, ali najmanje s pristupnom ulicom ili pristupnim putem, priključkom na mrežu za opskrbu električnom energijom, odvodnjom otpadnih voda u nepropusnu sabirnu jamu te opskrbu vodom prema mjесnim prilikama.

6.1.4. Na građevnoj čestici stambene namjene može se graditi samo jedna stambena građevina.

#### 6.2. Način gradnje obiteljskih kuća i višeoiteljskih građevina

6.2.1. Ovisno o okolnom prostoru te stupnju i načinu njegove izgrađenosti određuju se uvjeti i način gradnje obiteljskih kuća i više obiteljskih građevina kao:

- a) **Samoostojeće** Slobodnostojeće građevine

To su građevine koje sa svih strana imaju neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu).

Udaljenost od susjednih građevnih čestica iznosi minimalno 3 m za obiteljsku kuću, a pola visine za građevnu visine P+2-potkrovlje.

Iznimno, građevina može biti udaljena od susjedne građevne čestice i manje ali ne manje od 1.0 m. U tom se slučaju na građevini ne smiju graditi otvori i ostakljenja prema susjednoj građevnoj čestici. U tom se slučaju prozora maksimalne veličine 60x60 cm ostakljenih neprozirnim staklom te ventilacijskih otvora.

- b) **Poluugrađene (čevjere)** građevine

To su građevine koje su jednom stranom prislone uz među susjedne građevne čestice odnosno građevine uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine. Na slobodnoj strani građevina mora biti udaljena od međe susjedne građevne čestice najmanje 3 m za obiteljske kuće, a pola visine za građevnu visine P+2-potkrovlje. Na strani prislonej uz među susjedne čestice, ne smiju se izvoditi nikakvi otvori uključujući svjetlarnike, ventilacijske otvore, i sl.

- c) **Građevine u nizu (ugrađene)** Ugrađene građevine

To su građevine koje su s dvije strane prislone uz među susjednih građevnih čestica. Iznimno, građevina može biti ugrađena na tri međe ako se radi o rekonstrukciji ili zamjenskoj gradnji i kod koje je to uvjetovano gradnjom na susjednim česticama.

- Iznimno se može na udaljenosti od min. 1,0 m izvesti zid od staklene opeke ili fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm.

6.2.2. Minimalna veličina nove građevne čestice određuje se:

- Za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalne širine 16,0 m i minimalne dubine 22,0 m; udaljenost površine unutar koje se razvija tlocrt građevine ne može biti manja od 1,0 m od susjedne međe, ako se ne izvode otvori na zidu, odnosno 3,0 m ako se izvode otvori,

- Iznimno se može na udaljenosti od min. 1,0 m izvesti zid od staklene opeke ili fiksne ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm.

- Za izgradnju poluugrađenih građevina minimalna širina građevne čestice je 12,0 m, a minimalna dubina 22,0 m, s udaljenošću do susjedne čestice min. 3,0 m.

- Za izgradnju građevina u nizu (ugrađeni) minimalna širina građevne čestice je 7,0 m, a minimalna dubina 25,0 m.

Iznimno u već izgrađenim dijelovima grada omogućuje se gradnja u pojedinačnim interpolacijama i na građevnim česticama manjih površina i širina.

Na postojećim građevnim česticama i kada su manje od prethodno navedenih moguća je rekonstrukcija i zamjena građevina.

Maksimalna veličina građevnih čestica nije propisana.

Maksimalna dubina građevne čestice nije određena, a formirati će se ovisno o potrebama.

6.2.3. Maksimalna veličina građevnih čestica nije propisana.

Maksimalna dubina građevne čestice nije određena, a formirati će se ovisno o potrebama.

Maksimalna ukupna tlocrtna izgrađenost građevne čestice sa svim građevinama iznosi najviše 40% za slobodnostojeće i dvojne, a maksimalno 50% za nizeve i uzdužne, ako se radi o rekonstrukciji u već izgrađenim dijelovima izgrađenosti može biti veća, ali ne veća od zatečene.



Izgrađena čestice iznosi maksimalno 40% za slobodnostojeće i poluizgrađene građevine, a maksimalno 50% za ugrađene građevine. Iznimno ako se radi o rekonstrukciji građevine kada je zatečena izgrađenost veća od dozvoljene, ona se može zadržati, ali ne povećati.

6.2.4. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

6.2.5. Krovništa se u pravilu predviđaju izvesti kosa, a nagib je definiran tehničkim normativima za određenu vrstu pokriva. Moćuju su i drugi oblici krova, koji se skladno mogu uklopiti u okolni prostor.

U starijim dijelovima naselja s vrijednom arhitekturom preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

6.2.6. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i sl., treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se promijeni prirodno otkrivanje vode na stietu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

6.2.7. ~~Maksimalna visina građevine od koje kontežno uređenog terena na nižem dijelu do krovne vijence je 6,0 m za prizemlje, 9,0 m za katinu i 12,0 m za dvokatnicu. Visina građevina iznosi: maksimalno 6 m za građevinu P+Pk, maksimalno 9,0 m za građevinu P+1+Pk i maksimalno 12,0 m za građevinu P+2+Pk.~~

6.2.8. Između regulacijskog i građevinskog pravca kod obiteljskih kuća i miske stambene izgradnje uređuje se predvrt u ulicama u kojima je to već prisutno i u novim stambenim dijelovima s gradnjom pretežno obiteljskih kuća, tamo gdje se ne radi detaljniji plan, dubine u pravilu 5 m.

Kod interpolacija u izgrađenim područjima određuje se građevni pravac prema okolnoj postojećoj izgradnji. U zonama mješovite namjene mogu graditi na regulacijskoj liniji vodeći računa o osiguranju potrebne širine koridora ulice.

6.2.9. ~~Ako je na postojećoj građevini između izvedenog svjetlarnik, prigodom gradnje nove građevine na susjednoj građevini čestici treba predviđati svjetlarnik na istom mjestu i najmanje teih dimenzija.~~

Otvorena stubišta, balkoni, povišene terase i ostali otvoreni dijelovi građevina ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe susjedne čestice. Iznimno, nenatkrivena terasa koja je od kote konačno uređenog terena izdignuta manje od 0,5 m, može se graditi do međe susjedne čestice. Na udaljenosti manjoj od 3 m dozvoljeno je izvesti natkrivenu terasu uz obavezno izvođenje pune pregrade visine minimalno 1,8 m, bočno prema susjednoj građevnoj čestici.

6.2.10. ~~Terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevine čestice.~~

~~Iznimno, terasa koja je od kote kontežno uređenog terena izdignuta manje od 0,5 m, može se graditi do međe susjedne građevine čestice.~~

6.2.11.10. Sve potrebe za parkiranjem treba riješiti na istoj građevnoj čestici uređenjem parkirališta ili gradnjom garaža

6.2.12.11. Na građevnoj čestici treba odrediti i urediti prostore za smještaj posuda za otpad.

6.2.13.12. Na građevnoj se čestici mogu graditi: otvoreni bazeni, teniski igrališta i sl., a koji se ne uređuju u izgrađenosti građevine čestice.

6.2.14.12. Omogućuje se gradnja ograda od standardnih gradiva, u pravilu od žvice, kamena, metala, betona, opeke ili drva. Visina ulične ograde je do 1,5 m.

6.2.15.12. Ograde između građevnih čestica su visine do 2,0 m, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.

6.2.16.12. Minimalno 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno na prirodnom ili nezastirnom terenu.

6.3. **Način gradnje višestambenih građevina**

6.3.1. Minimalna površina građevne čestice je 1000 m<sup>2</sup>. Iznimno, ona može biti i manja kod gradnje zamjenskih građevina i interpolacijama.

Krovništa mogu biti kosa, ravna ili drugih oblika uz uvjet da se skladno uklape u okoliš.

Kod gradnje se treba pridržavati propisa o sprečavanju arhitektonskih barijera.

Minimalno 20% čestice treba biti ozelenjeno na prirodnom ili izgrađenosti građevine čestice.

6.3.2. Ovisno o okolnom prostoru te stupnju i načinu njegove izgrađenosti, određuju se uvjeti i način gradnje višestambenih građevina. Mogu se graditi kao:

a) Samostojne slobodnostojeće građevine

To su građevine koje sa svih strana imaju neizgrađen prostor – u vlastitu građevnu česticu ili sa svih strana imaju javni neizgrađeni prostor. (Vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

Udaljenost zgrada od susjednih čestica je minimalno pola visine zgrade građevine, ali ne manje od 6,0 m.

Izgrađena izgrađenost im može biti do 30%. Izgrađenost čestice iznosi maksimalno 30%.

b) Poluizgrađene (dvoje)ne građevine

To su građevine koje su jednom stranom prislonjene uz među susjedne čestice odnosno građevine uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine. Na slobodnoj strani građevina mora

biti udaljena od međe susjedne građevne čestice najmanje pola visine građevine, ali ne manje od 6,0 m. Izgrađena izgrađenost im može biti do 40%. Izgrađenost čestice iznosi maksimalno 40%.

c) Ugrađene građevine

To su građevine kod kojih se isključivo dvije strane nalaze na međama građevne čestice. Na slobodnim stranama građevina mora biti udaljena od međe susjedne građevne čestice najmanje pola visine građevine, ali ne manje od 6,0 m. Izgrađenost čestice iznosi maksimalno 40%.

6.3.3. Građevna linija može biti uvučena u odnosu na regulacijsku, a može se i poklopiti s regulacijskom linijom kada to uvjetuje okolna izgradnja, ili je tako određeno detaljnijim planovima.

6.3.4. Sve potrebe za parkiranjem treba riješiti na istoj građevnoj čestici uređenjem parkirališta ili gradnjom garaža. Iznimno se može formirati zasebna čestica za garažu ili parkiralište za više vozila, u blizini građevine.

Na građevnoj čestici treba odrediti i urediti prostore za smještaj posuda za otpad.

6.3.5. Građevne čestice višestambenih građevina mogu biti ogradene. Dozvoljava se gradnja ulične ograde od standardnih gradiva visine do 1,5 m. Smještaj ulične ograde je iza regulacionog pravca. Ograde između građevnih čestica mogu biti visine do 2,0 m mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.

6.3.6. Minimalno 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno na prirodnom ili nezastirnom terenu. Iznimno, u ozelenjenju površinu može se računati i zelenilo iznad podzemne etaže ako je debljina sloja zemlje minimalno 50 cm.

6.4. **Način gradnje pomoćnih i manjih poslovnih građevina**

6.4.1. ~~Na građevnim česticama stambenih građevina mogu se, osim građevine za stanovanje ili stambeno-poslovne građevine, graditi pomoćne građevine, garaže, spremišta, ogrjeva i druge pomoćne prostorije, manje poslovne građevine, a iznimno i nadstrešnice.~~

~~Pomoćna i manja poslovna građevina je građevina prizemne visine maksimalno 4,0 m, uz mogućnost gradnje podkuma i krovitka bez nadzida. Građevni pravac građevine je, u pravilu, iza građevnog pravca glavne građevine.~~

~~Nadstrešnica je namijenjena za natkrivanje parkirališta, terasa, stubišta, ulaznih prostora, otvorenih površina građevne čestice i sl., najveća ukupna površina 25 m<sup>2</sup> na građevnoj čestici, te se ne uređuju u BRR, ali se uređuju u izgrađenosti građevne čestice (osim nadstrešnice nad ulazom u građevinu), a sa njom smještaju priključuju se pravila za pomoćne građevine.~~

~~Uvjeti i način gradnje manjih poslovnih građevina~~

Kod izvedbe građevina na slobodnostojeći način, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica mora biti 3,0 m. Ovisno o okolnoj izgradnji, građevina se može izvesti i kao poluizgrađena, ugrađena s dvije strane i ugrađena s tri strane. U tom slučaju ne smiju se izvoditi otvori, fikсна ostakljena i ventilacijski otvori prema susjednoj čestici. Nagib krova ne smije biti prema susjednim građevnim česticama. Dozvoljena katnost iznosi podrum, prizemlje i potkrovlje. Visina građevine iznosi maksimalno 4,0 m. Građevni pravac građevine je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene.

6.4.2. ~~Najmanja udaljenost pomoćnih i manjih poslovnih građevina od susjednih građevnih čestica mora biti 1,0 m kod poluizgrađenih građevina i ugrađenih, nagib krova ne smije biti prema susjednim građevnim česticama. Izuzetno, a ovisno o okolnoj izgradnji, pomoćna građevina može biti ugrađena s tri strane.~~

~~Ako građevina ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, od međe te građevne čestice mora biti udaljena najmanje 9,0 m.~~

~~Iznimno se može na udaljenosti od min. 1,0 m izvesti zid od staklene opeke ili fikсна ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne visine 60 x 60 cm.~~

Uvjeti i način gradnje pomoćnih građevina

Kod izvedbe pomoćnih građevina - zgrada: garaža, spremišta, dvorana i sl., ako se izvede kao slobodnostojeće građevine, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica mora biti 3,0 m. Ovisno o okolnoj izgradnji, mogu se izvesti i kao poluizgrađene, ugrađene s dvije strane i ugrađene s tri strane. U tom slučaju ne smiju se izvoditi otvori, fikсна ostakljenja i ventilacijski otvori prema susjednoj čestici. Nagib krova ne smije biti prema susjednim građevnim česticama.

Dozvoljena katnost iznosi podrum i prizemlje. Visina građevine iznosi maksimalno 4,0 m. Građevni pravac građevine je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene.

Kod izvedbe drugih pomoćnih građevina: sepičke jame, potzemnog spremnika goriva, solarnih kolektora i fotopanskih ćelija na terenu okućnice, bazena i sl., uvjet je da se njihovom izvedbom ne stvara nepovoljan utjecaj na susjedne građevne čestice.

6.4.3. Uvjeti i način gradnje nadstrešnica

Najmanja udaljenost nadstrešnica od susjednih međa, kada se izvede otvoreno na sve četiri strane, mora biti 1,0 m. Izuzetno, nadstrešnica se može izvesti kao poluizgrađena, ugrađena s dvije ili tri strane. U tim slučajevima se prema susjednim česticama mora izvesti puni zid u visini minimalno 1,8 m. Nagib krova ne smije biti prema susjednim građevnim česticama. Građevni pravac nadstrešnice je obavezno iza građevnog pravca građevine osnovne namjene. Nadstrešnice koje se temelje na Pravlinska o jednostavnim i drugim građevinama i radovima mogu graditi bez građevinske dozvole i glavnog projekta, moraju na građevnoj



10.1.9.12. U GUP-u je određeno da će se oblik korištenja prostora II – Održavanje, proširenje i dogradnja groblja i

kontakta područja u Bišćkupu primjenjivati:

1. Očuvanjem postojećih vrijednih obilježja cijelog prostora.
2. Urednjem i proširenjem groblja i potrebnih sadržaja takda s postojećim dijelom čini skladnu cjelinu.
3. Omoćavanjem gradnje onih građevina što upotpunjuju namjenu groblja (cvjećarnica, ksesarske radionice i slično).
4. Održavanjem postojeće gradnje u zoni poslovne i mješovite namjene uz mogućnost gradnje zamjenskih i novih građevina najveće visine do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
5. Najvećom toćnošću izgrađenošću građevnih čestica mješovite i poslovne namjene do 40%.
6. Urednjem parkirališta za potrebe groblja uz ulice ili na posebnom prostoru.

## 10.2. ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PRETEŽNO DOVRŠENIH PREDJELA GRADA

10.2.1. GUP-om je određeno da se oblik korištenja prostora 2A – Održavanje i dogradnja zona obiteljske i onih druge pretežno obiteljske i višecijelne izgradnje primjenjuje:

1. Čuvanjem i urednjem vrijednosti predjela kao cjeline, posebno vrijednih građevina, parkova i drugih krajobraznih vrijednosti;
2. U zonama stambene namjene mogu se graditi obiteljske kuće i višecijelne građevine. Najveća visina novih i zamjenskih građevina može biti do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. Postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati uz mogućnost sanacije krovova. Visina građevina drugih namjena u zonama stambene namjene može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje, tamno gdje je to moguće. Podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine. Postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati uz mogućnost sanacije krovova. Visina građevina u zonama stambene namjene može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
3. U zonama mješovite namjene mogu se graditi sve vrste stambenih građevina (obiteljske, višecijelne i višestambene). Visina nove gradnje svih namjena može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
4. U cijeloj zoni se kod gradnje novih i zamjenskih građevina, treba osigurati usklađenost gradnje s okolnom izgradnjom u pogledu dimenzije, a posebno građevne linije, toćnosti dimenzija i visine gradnje. Građevna čestica može biti s hortikulturno uredjenim predvirom tamno gdje je to u ulici već prisutno i građevnim pravim pomoćnih građevina u pravilu i za građevnog pravca glavne građevine. Parkiranje i garažiranje moraju biti zadovoljeni na građevnoj čestici.
5. Gradnju na danas neizgrađenom prostoru treba oblikovati tako da se u pravilu formiraju ulice s dvororedom na važnijim potezima te manji trgovi i parkovi.
6. U zoni obostrano uz Frljevu visina gradnje može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. Na dijelu ulice sjeverno od raskrižja s Ul. Tina Jlečića kod nove izgradnje i dogradnje mora se osigurati proširenje ulice i osigurati kontinuirana širina koridora, ulice pomicanjem regulacijskog pravca sa zapadne strane. Nova gradnja mora biti na regulacijskoj liniji. Prije izdavanja lokalističkih dozvola za gradnju građevina treba izraditi idejno rješenje rekonstrukcije ulice kojim će se odrediti obavezna širina koridora. Na prostoru uz Frljevu ulicu dozvoljena je izgradnja svih vrsta stambenih građevina.
7. U zonama javne i društvene namjene, visina građevine može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.
8. Izrimno se omogućuje gradnja višestambenih građevina visine do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje uz križanja ulica u kojima već postoje takve građevine, radi završetka poteza.
9. U zonama posebno oznaćenim kao poslovna i gospodarska namjena najveća visina može im biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
10. U zonama sporta i rekreacije se može graditi prema odredbama toćke 5.

10.2.2. U GUP-u je određeno da će se oblik korištenja prostora 2B – Održavanje i dogradnja područja različitih namjena i položaja građina primjenjivati:

1. U zonama stambene i mješovite namjene, na prostorima gdje je postojeca obiteljska izgradnja moguće je graditi obiteljske i višecijelne namjene te dogradivati i nadograđivati postojeće kao i graditi zamjenske građevine u skladu s odredbama za taj tip stambene izgradnje.
2. Izrimno, na dijelu prostora uz Zagrebačku ulicu što je izvan obuhvata UPU-a, nova gradnja može biti samo višestambena, visina do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje. Uz sjevernu stranu Medimurke, istočno strane predvišetke ulice Zrinskih i Frankopana, Ul. brata Rada i Milikovićevu ulicu može se dozvoliti gradnja višestambenih građevina visine do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje. U slučaju kada će se primjenjivati navedene zamjenske treba izraditi idejno rješenje poteza ulice i na to izdati pozitivno mišljenje Savjeta za prostorno uređenje.

2. U zonama stambene i mješovite namjene na prostorima gdje je postojeca izgradnja višestambena, moguća je izgradnja novih i zamjenskih građevina te dogradnja i nadogradnja postojećih u skladu s odredbama za višestambenu izgradnju maksimalne visine do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.

- Izrimno uz Zagrebačku ulicu i ulice Tina Jlečića i Aleja kralja Zvonimira moguća je gradnja višestambenih građevina visine do podrum, prizemlje, 6 katova i potkrovlje uz križanja. U detaljnijem planu visine se mogu odrediti drugaćije.
- Uz Trakošćansku i Ul. Ruđera Boškovića visina može biti do podrum, prizemlje, 6 katova i potkrovlje.
- U Masarykovoju ulici i Slavenskoju ulici omogućuje se gradnja zamjenskih višestambenih građevina do najveće visine podrum, prizemlje, 6 katova i potkrovlje.
- Postojeće parkirne prostore treba čuvati i uređivati, a prilikom nove gradnje, tamno gdje je to moguće saditi će se dvorredi u ulicama.
- U prostoru između Zagrebacke, Supljave i željezničke pruge moguća je gradnja građevina visine do podrum, prizemlje, 6 katova i potkrovlje, uz posebne uvjete HŽ-infrastruktura d.o.o., u skladu s Pravilnikom o općim uvjetima za gradnje u zaštitnom pruznom pojasu (NN 93/10).

3. Radi očuvanja vizura poboljšanja promjetnih uvjeta kod gradnje novih ili zamjenskih građevina uz Zagrebačku ulicu na dijelu od ulice M. Krištof do Praskarene ulice treba omogućiti proširenje koridora ulice.

- 4.3. Postojeca višestambena izgradnja katnosti veće od one određene ovim planom može se dogradivati i graditi zamjenske bez povećanja katnosti. Kod sanacije ravnih krovova može nadograditi stambeno ili poslovno potkrovlje.
- 4.4. Postojeca obiteljska izgradnja unutar zone postojeca višestambene izgradnje može se dogradivati i nadogradivati u skladu s odredbama za obiteljsku i višecijelnu izgradnju. Kod nove izgradnje i gradnje zamjenskih građevina nova stambena građevina mora može biti višestambena.
- 4.5. Za izgradnju novih, te rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju postojećih građevina ostalih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene primjenjuju se odredbe za te namjene. Maksimalna visina tih građevina je podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje na prostorima obiteljske i višecijelne izgradnje, a na prostorima višestambene izgradnje maksimalne visine mogu biti kao i za višestambenu izgradnju.
- 4.6. Kod postojećih višestambenih – višekatnih građevina zatećena toćorna izgrađenost može izrimno biti 100%, s time da se u susjednom prostoru nazari, ili će se istovremeno uređiti odgovarajući prostor za zelenilo, a potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti u garažama u zgradi, odnosno na za njih izvedenim parkiralištima ili garažama u neposrednoj blizini.
- 4.7. U zonama poslovne namjene i u zonama javne i društvene namjene primjenjuju se odredbe za te namjene, maksimalna visina izgradnje može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.
- 4.8. Postojeće parkirne prostore treba čuvati i uređivati, a prilikom nove gradnje, tamno gdje je to moguće saditi će se dvorredi u ulicama.
- 4.9. U unutrašnjosti bloka između ulica P. Krešimira IV, Kukuljevićeve i Miškinine ulice mogu se formirati nove građevne čestice sa pristupom putem služnosti prolaza.
- 4.9. U zapadnom dijelu bloka između ulica P. Krešimira IV, Kukuljevićeve i Miškinine ulice neposredno uz lokaciju javne i društvene namjene mogu se graditi višestambene građevine visine Po+P+2+P+Pok.

10.2.3. U GUP-u je određeno da će se oblik korištenja prostora 2C – Održavanje, uređenje i dogradnja područja poslovne stambene primjenjivati prema posebnim propisima i potrebama Ministarstva obrane.

1. Urednjem, održavanjem, rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih građevina.
2. Gradnjom novih igrališta, građevina u funkciji sporta i rekreacije te sadržaja što upotpunjuju osnovnu funkciju (kao hotel i sl.).
3. Omogućava se povećanje kapaciteta gledališta stadiona Varteks i Sloboda vodeći računa o ukupnom kapacitetu prostora.
4. U zonama poslovne namjene uz Gradske bazeve građevine svih namjena mogu biti podrum prizemlje 4 kata i potkrovlje.
5. Potrebe za parkiranjem se mogu zadovoljiti dijelom na vasiljnoj čestici, a dijelom u okolnom prostoru.
6. Toćorna izgrađenost i visina građevina sporta i rekreacije nisu GUP-om propisani.
7. Za uređenje svakoga stadiona te kompleksa bazena prije izdavanja lokalističke dozvole treba izraditi urbanističko rješenje kompleksa kojim će se odrediti cjeloviti prostorni i programski elementi (lokacije i identiteti, pozitivno mišljenje Savjeta za prostorno uređenje).
8. U dijelu prostora poslovne namjene uz Gradske bazeve potrebno je izraditi detaljni plan.

## 10.3. TRANSFORMACIJA URBANA PREGRAZBA, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA PRETEŽNO IZGRADENIH PREDJELA

10.3.1. U GUP-u je određeno da će se oblik korištenja prostora 3A – Promjena namjene, rekonstrukcija te nove gradnja primjenjivati na područjima Varteks, MIV-a, Zagorja Zagorje i Tehnolona uz Goubovečku prugu, VIS-a, farme u Jaljkovcu, Malih Preloga i nekadašnje vojane uz Križanićevu i Jaljkovečku ulicu.