

3.4.3. PODRUČJA ZA KOJE JE OBVEZNA IZRADA PROSTORNIH PLANOVA

Za područje Općine Netretić ovim je Planom predviđena izrada nekoliko detaljnijih prostornih planova i to 5 Urbanističkih planova uređenja i 5 Detaljnih planova uređenja. Na listovima *Građevnih područja* urisane su granice obuhvata pojedinih planova. Izrada detaljnijih prostornih planova je nužna kako bi se pojedini prostori svrsishodno, oblikovno i graditeljski na zadovoljavajući način uobličili i tako pridonijeli trajnoj i prepoznatljivoj slici Općine Netretić.

3.4.3.1. Urbanistički planovi uređenja (UPU)

Na području Općine ovim je Planom predviđena izrada pet Urbanističkih Planova Uređenja i to za:

1. UPU središnjeg dijela naselja Netretić i Mali Modruš Potok (list 4.2 – 4.1.2.3, list 4.24 - 4.13.1. te list 4.16 – 4.8.1.1 i 4.8.1.2);
2. UPU središnjeg dijela naselja Dubravčani (list 4.10 – 4.4.1.1);
3. UPU gospodarskog područja u naselju Maletić (list 4.15 – 4.7.2.3);
4. UPU dijela naselja Novigrad na Dobri (list 4.15 – 4.7.2.1. i 4.7.2.2);
5. UPU dijela naselja Maletić (list 4.15 – 4.7.2.1).

Urbanistički plan uređenja potrebno je razraditi do razine koja će omogućiti svrhovito, estetski skladno i urbanistički prepoznatljivo uobličenje predmetnog područja, usklađeno sa današnjim potrebama, ali s punim štovanjem naslijeđenih krajobraznih, ambijentalnih i kulturno-povijesnih vrijednosti. Bez urbanističkoga plana uređenja nije moguće na zadovoljavajući način izgrađivati i gradograditeljski oblikovati taj prostor. Do izrade UPU-a nije moguća izgradnja, osobito na neizgrađenim dijelovima zemljišta, kako bi se sačuvao prostor za cjelovito uređenje od značaja za cijelu općinu i županiju u cjelini. Moguće je izdavati uvjete uređenja prostora za obnovu ili proširenje postojećih zgrada, te za novu gradnju ako se radi o ugradnjama između postojećih zgrada, na jednoj građevnoj čestici.

1. **UPU "Netretić i Mali Modruš Potok"** ima površinu obuhvata od 35,85 ha. Pokriva područja naselja Netretić, te dijela naselja Mali Modruš Potok, Brajakovo brdo i Vinski Vrh. Na temelju podataka o broju stanovnika iz prošlog popisa napravljena je planerska pretpostavka o broju stanovnika koji se nalaze unutar područja obuhvata UPU-a i na temelju toga izračunata površina građevinskog područja unutar istog. Tako je za naselje Netretić računato sa 50 stanovnika, Mali Modruš Potok 35 stanovnika, Brajakovo Brdo 15 stanovnika te Vinski Vrh 20 stanovnika. Tako je ukupni pretpostavljeni broj stanovnika na području UPU-a iznosi 120 stanovnika. Ako se po jednom stanovniku računa 900 m² građevinskog područja dobiva se ukupna površina građevnog područja od 10,80 ha. Uz pretpostavku manjeg rasta broja stanovnika unutar ovih naselja ovim Planom se utvrđuje da se prilikom izrade UPU-a treba voditi računa da najviše 35% površine UPU-a bude građevinsko, tj. 12,55 ha. Ostale površine su razne poljoprivredne i šumske površine unutar naselja. Raspored građevnog područja unutar obuhvata utvrditi će se UPU-om na odgovarajućoj katastarskoj podlozi.

2. **UPU "Dubravci"** ima površinu od 14,64 ha. Pokriva dio područja naselja Dubravci. Na temelju podataka o broju stanovnika iz prošlog popisa napravljena je planerska pretpostavka o broju stanovnika koji se nalaze unutar područja obuhvata UPU-a i na temelju toga izračunata površina građevinskog područja unutar istog. Ukupni pretpostavljeni broj stanovnika unutar obuhvata UPU-a iznosi 80 stanovnika, što uz 900 m² po stanovniku daje podatak od 7,20 ha građevnog područja. Uz pretpostavku manjeg rasta broja stanovnika unutar ovog naselja ovim Planom se utvrđuje da se kod izrade UPU-a najviše 55% površine UPU-a smije utvrditi kao građevinsko, odnosno 8,05 ha. Ostale površine su razne poljoprivredne i šumske površine unutar naselja. Raspored građevnog područja unutar obuhvata utvrditi će se UPU-om na odgovarajućoj katastarskoj podlozi.

3. **UPU "Gospodarsko područje Maletić"** ima površinu od 13,27 ha. Radi se o građevnom području izvan građevnog područja naselja koje je ovim Planom predviđeno za razvoj gospodarskih sadržaja – proizvodne namjene što podrazumijeva gradnju građevina za potrebe manjih proizvodno-poslovnih pogona. Djelatnost koja će se obavljati u njima ne smije zagađivati okoliš.

4. **UPU "Novigrad na Dobri"** ima površinu od 30,67 ha. Na temelju podataka o broju stanovnika iz prošlog popisa napravljena je planerska pretpostavka o broju stanovnika koji se nalaze unutar područja obuhvata UPU-a i na temelju toga izračunata površina građevinskog područja unutar istog. Ukupni pretpostavljeni broj stanovnika unutar obuhvata UPU-a iznosi 95 stanovnika, što uz 900 m² po stanovniku

daje podatak od 8,55 ha građevnog područja. Uz pretpostavku manjeg rasta broja stanovnika unutar ovog naselja ovim Planom se utvrđuje da se kod izrade UPU-a najviše 30% površine UPU-a smije utvrditi kao građevinsko, odnosno 9,20 ha. Ostale površine su razne poljoprivredne i šumske površine unutar naselja. Raspored građevnog područja unutar obuhvata utvrditi će se UPU-om na odgovarajućoj katastarskoj podlozi.

5. **UPU "Maletići"** ima površinu od 40,31. Na temelju podataka o broju stanovnika iz prošlog popisa napravljena je planerska pretpostavka o broju stanovnika koji se nalaze unutar područja obuhvata UPU-a i na temelju toga izračunata površina građevinskog područja unutar istog. Ukupni pretpostavljeni broj stanovnika unutar obuhvata UPU-a iznosi 120 stanovnika, što uz 900 m² po stanovniku daje podatak od 10,80 ha građevnog područja. Uz pretpostavku manjeg rasta broja stanovnika unutar ovog naselja ovim Planom se utvrđuje da se kod izrade UPU-a najviše 30% površine UPU-a smije utvrditi kao građevinsko, odnosno 12,09 ha. Ostale površine su razne poljoprivredne i šumske površine unutar naselja. Raspored građevnog područja unutar obuhvata utvrditi će se UPU-om na odgovarajućoj katastarskoj podlozi.

3.4.3.2. Detaljni planovi uređenja (DPU)

Na području Općine Netretić ovim Planom predlaže se izrada pet DPU-ova za stambena i turistička područja. Detaljni planovi uređenja predviđeni su za:

1. DPU naselja i gospodarskog područja turističke namjene Bogovci (list 4.19 – 4.10.1.1.)
2. DPU gospodarskog područja turističke namjene - Jarče Polje (list 4.7 – 4.3.1.1)
3. DPU gospodarskog područja turističke namjene - Kunići Ribnički, Rosopajnik (list 4.22 – 4.12.1.1)
4. DPU gospodarskog područja turističke namjene – Novigrad na Dobri – Majur (list 4.27 – 4.13.4.1)

1. **DPU "Bogovci"** ima površinu od 10,28 ha od kojih je 7,58 ha predviđeno za razvoj naselja, a 2,70 ha za uređenje područja ugostiteljsko-turističke namjene. Na temelju podataka o broju stanovnika iz prošlog popisa napravljena je planerska pretpostavka o broju stanovnika koji se nalaze unutar područja obuhvata UPU-a i na temelju toga izračunata površina građevinskog područja unutar istog. Ukupni pretpostavljeni broj stanovnika unutar obuhvata DPU-a iznosi 10 stanovnika, što uz 900 m² po stanovniku daje podatak od 1,08 ha građevnog područja. Međutim postojeće građevno područje (utvrđeno obilaskom terena i usporedbom sa orto-foto snimkom) iznosi 3,28 ha. UZ pretpostavku da će se postojeće napušteno građevno područje popunjavati sa dolaskom novog stanovništva radi blizine planiranog ugostiteljsko-turističkog područja ovim Planom se utvrđuje da se unutar DPU-a može planirati površina za razvoj građevnog područja naselja najviše do 55% površine DPU-a za razvoj naselja, odnosno 4,17 ha. Ostale površine su razne poljoprivredne i šumske površine unutar naselja. Raspored građevnog područja unutar obuhvata utvrditi će se DPU-om na odgovarajućoj katastarskoj podlozi. Prije izrade DPU-a potrebno je za turističko područje izraditi program mogućih sadržaja i kapaciteta.

2. **DPU "Jarče Polje"** ima površinu od 1,85 ha i cjelokupno je predviđeno za uređenje područja ugostiteljsko-turističke namjene. Prije izrade DPU-a potrebno je za turističko područje izraditi program mogućih sadržaja i kapaciteta.

3. **DPU "Kunići – Rosopajnik"** ima površinu od 18,38 ha i cjelokupno je predviđeno za uređenje područja ugostiteljsko-turističke namjene. Prije izrade DPU-a potrebno je za turističko područje izraditi program mogućih sadržaja i kapaciteta.

4. **DPU "Novigrad na Dobri – Majur"** ima površinu od 20,15 ha i cjelokupno je predviđeno za uređenje područja ugostiteljsko-turističke namjene. Prije izrade DPU-a potrebno je za turističko područje izraditi program mogućih sadržaja i kapaciteta.

Članak 50.

(1) U središnjim dijelovima naselja, a unutar planiranih detaljnijih planova, mogu se graditi nove višestambene, stambeno-poslovne zgrade i/ili ostale zgrade u kojima se mogu smjestiti turističko-ugostiteljski sadržaji. To se naročito odnosi na restorane i ostale ugostiteljske lokale sa više od 25 mjesta za goste te ostali sadržaji i djelatnosti sukladno važećim Pravilnicima.

Članak 51

(1) U rubnim dijelovima većih naselja, mogu se organizirati još: trgovački, zabavni, sportski, rekreacijski sadržaji, a sve u okviru građevinskog područja pojedinog naselja;

4.2.2.6 Vjerski sadržaji i groblja

Članak 52.

(1) Planom su označena sva postojeća groblja i vjerski sadržaji te njihova možebitna proširenja. Za svako proširenje groblja koje je veće od 30% površine postojećeg groblja (odnosno kapaciteta grobnih mjesta) obvezno se mora izraditi *Studija utjecaja na okoliš, Studija uređenja cjelokupnog groblja* (sa prikazom etapnosti razvoja i načina povezivanja novog dijela groblja sa postojećim grobljem) te DPU za svaku planiranu etapu, a koja će biti utvrđena *Studijom uređenja cjelokupnog groblja*. Ovom *Studijom* treba se obvezno predvidjeti prostor za parkiranje osobnih vozila posjetilaca groblja.

(2) Na postojećim grobljima moguće je raditi prekope i reorganizaciju grobnih redova samo u slučaju poštivanja zakonom propisanog mirovanja pokojnika do prvog prekopa. Ujedno treba posebnu pažnju posvetiti postojećim nadgrobni spomenicima, koji se prilikom takovih radnji moraju preseliti na privremenu lokaciju i poslije provedene radnje rekonstrukcije vratiti na staro mjesto ili na neku novu lokaciju gdje će poslužiti kao postav tradicijske kamene baštine grobnih oznaka.

(3) Nove crkve i ostali vjerski sadržaji mogu se graditi unutar građevinskog područja predviđenog za razvoj naselja.

4.2.3 POVRŠINE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 53.

(1) Razmještaj i veličina građevnih područja gospodarske namjene (I1, I2, K1, K3), prikazani su na grafičkom listu br. 4. *Građevna područja*.

(2) Unutar ovih područja moguća je izgradnja građevina proizvodne, skladišne, servisne i poslovne namjene kao i namjena koje se logično nadopunjavaju na potrebe određene poslovne djelatnosti: manji smještajni kapaciteti (do 20 ležaja), restoran za zaposlene, rekreacijski sadržaji za zaposlene (otvoreni sportski tereni, izdvojene građevine sa sportskim sadržajima do 120 m²), veće parkirališne površine (za osobna i teretna vozila kao i kamionskih kontejnera), servisne radionice za vozila i sl.

(3) Smještaj gospodarskih djelatnosti ovisno o prostoru, na kojem se smještavaju, veličini, kapacitetu i vrsti djelatnosti odnosno gospodarske jedinice utvrđuje se kroz sljedeće uvjete:

- da racionalno koriste prostor s prioritetom obnove, rekonstrukcije i boljeg korištenja već uređenog i izgrađenog prostora te namjene,
- da se prilikom planiranja prostora novih korisnika usklade interesi korisnika, osigura dovoljan prostor za razvoj postojećih i novoplaniranih korisnika te da se utvrde mogući utjecaji na okoliš i osigura zaštita okoliša,
- da su energetske i prometno primjerene prostoru u kojem se planiraju te da se osigura potrebna količina i sigurnost opskrbe vodom i energijom koja ne smije ugroziti potrebe naselja i drugih djelatnosti,
- da se izgradi odgovarajuća odvodnja s obavezom priključenja na kanalizacijsku mrežu naselja i predtretmanom otpadnih voda ovisno o njihovoj vrsti i količini, odnosno da se izgradi vlastiti sustav odvodnje s pročišćavanjem otpadnih voda ako u naselju nema odgovarajućega sustava odvodnje u svemu prema vodopravnim uvjetima,

(4) Prostor za manje gospodarske djelatnosti (proizvodne, industrijske, servisne i komunalne djelatnosti te robno-prometne terminale, trgovinu i usluge) može se urediti u rubovima građevnih područja pojedinih naselja, na način da gospodarske zgrade budu na udaljenosti od stambenih zgrada većoj od 30,00 m (za djelatnosti koje ne zagađuju okoliš bukom i mirisom), odnosno 60,00 m (za djelatnosti koje zagađuju okoliš bukom i mirisom).

Članak 54.

- (1) U građevinskim područjima izdvojene namjene planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:
 - a) proizvodnih (industrijskih) pogona sa pratećim poslovnim sadržajima, manjih ugostiteljskih sadržaja sa smještajnim kapacitetima, trgovačko-poslovnih sadržaja, benzinska stanica sa svim pratećim sadržajima, stanica za tehnički pregled vozila i sl.,
 - b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
 - c) većih proizvodnih, servisnih i skladišnih pogona, koji bi možebitno zahtijevali poseban pristupni, proizvodni i korisnički tretman.
- (2) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
 - a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
 - b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu s time da je najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji 5,50 m, ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izrađeno idejno rješenje i izdana lokacijska dozvola, a koja će zadovoljiti sve tehničke uvjete za prometovanje opskrbnih i pristupnih vozila tom gospodarskom sadržaju.

Članak 55.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m². Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 40%.
- (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine 20,00 metara. Ako se radi o jedinstvenoj građevnoj parceli (preko 2,00 ha), tada postotak izgrađenosti može biti i manji, ali je u tom slučaju nužno postupiti prema odredbama iz stavka 4 ovoga članka.
- (3) Iznimno, novo ustrojena građevinska čestica namijenjena gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.
- (4) Za građevna područja za gospodarske namjene treba izraditi urbanistički plan uređenja (UPU), a po potrebi i detaljni plan uređenja (DPU), kojim bi se točno utvrdio položaj gradnje građevine(a), način korištenja i uređenja preostalog dijela neizgrađenog zemljišta te način priključenja svih planiranih građevina i sadržaja/namjena na rubnu prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Članak 56.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim i organizacijskim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, međutim, treba biti postavljeno tako da:
 - a) u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i poslovnih stranaka,
 - b) iza parkirališta treba biti smještena zgrada uprave,
 - c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni, servisni i skladišni dio,
 - d) najveća dozvoljena izgrađenost parcele iznosi 40%.
- (2) U slučaju da se cijeli prostor za gospodarski razvoj planira urediti za jednog korisnika, tada je potrebno zgradu(e), koje zbog tehnološkog procesa moraju biti velike u svom tlorisnom ili obrisu u pogledu, udaljiti od rubnih prometnica, kako bi se potrebna veličina zgrade optički smanjila na prihvatljivu mjeru.
- (3) I u slučaju iz stavka 2 ovoga članka treba voditi računa o redoslijedu izgradnje zgrada na parceli, kako bi servisne i manje "privlačne" zgrade bile izgrađene u dubini parcele i što manje vidljive sa javnih prometnica.
- (4) Krajobrazno uređenje neizgrađenoga dijela građevnih(a) parcele(a) treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti pod nasadima. Uz obodnu među, gdje nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).
- (5) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa živicom ili sličnim autohtonim grmljem s unutrašnje strane zidane ograde, do najveće visine od 1,80 m, iznimno do 2,00 m kada je to nužno radi zaštite građevina i načina njihovog korištenja. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti i

žičana s gusto zasađenom živicom ili oblikovanim grmljem s unutrašnje strane ograde. Bočne grade mogu biti najviše 2,00 m. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim područjima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvodred.

(6) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 6,00 metara (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde).

(7) Postava reklama (logo znaka) je vrlo osjetljiva. Kako taj dio gospodarske građevine treba biti vidljiv sa svih pristupnih prometnica iz veće daljine predlaže se da se isti postavlja na pročelje najvišeg dijela građevine. Ako se logo znak želi postaviti na samoj parceli, pored ulaza u poslovnu zgradu, moguće ga je postaviti na umjetno izvedeni zemljani humak, ili na ogradu.

Članak 57.

VISINA GRAĐEVINA

(1) Najveću dopuštenu visinu gospodarskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla, vidljivost sa javnih prometnica i iz samog naselja te visina i obilježja okolnih građevina. Visinu gradnje uvjetuje i visine proizvodne opreme koja se treba smjestiti unutar gospodarskih građevina.

(2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to zahtjeva tehnološki proces, može imati visinu najviše 17,00 metara mjerenu do visine krovnog vijenca, odnosno 18,50 m do visine krovnog sljemena. Površina tlorisne projekcije ovako utvrđenog najvišeg dijela građevine ne smije biti veća od 30% niti manja od 5% tlorisne površine određene gospodarske građevine na parceli. Preostali dio građevine smije imati najveću dozvoljenu visinu od 12,00 metara do vijenca, odnosno 13,50 m do krovnog sljemena.

(3) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

Članak 58.

OBLIKOVANJE

(1) Krovište mora biti koso, nagiba 4-12°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

(2) Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvodredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, gdje nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvodred (iznimno visoku živicu).

(3) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa zasađenom živicom ili grmljem, do najveće visine od 1,80 m, iznimno do 2,00 m kada je to nužno radi zaštite građevina i načina njihovog korištenja. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti i žičana s gusto zasađenom živicom ili oblikovanim grmljem s unutrašnje strane ograde. Bočne grade mogu biti najviše 2,00 m. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim područjima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvodred.

(4) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,5 m za drvodred (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde).

Članak 59.

PROMETNI UVJETI

(1) Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane javne prometne površine.

(2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom području predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvodredom, parkiralište se može riješiti i u drvodredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.

(3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m² bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a) industrija i skladišta	3	parkirališna mjesta,
b) trgovine	5	parkirališnih mjesta,
c) ostale građevine za rad	5-10	parkirališnih mjesta.