

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine Republike Hrvatske" br. 76/07 i 38/09), članka 92. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Samobora ("Službene vijesti" Grada Samobora br. 1/07) članka 39. točka 6. Statuta Grada Samobora ("Službene vijesti" Grada Samobora br. 2/06 - pročišćeni tekst i 1/07.), članka 77. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Samobora ("Službene vijesti" Grada Samobora br. 6/03, 5/06 i 6/07) i poglavlje II. točka 1/3 Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru ("Službene vijesti" Grada Samobora br. 2/05 i 2/07) Gradsko vijeće Grada Samobora na sjednici održanoj dana2009. godine, donijelo je

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja Širi centar

A. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Širi centar (u nastavku teksta: Plan), kojega je izradio Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Planom se u skladu s GUP-om grada Samobora utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

Članak 3.

Plan se donosi za dio područja grada Samobora utvrđenog GUP-om grada Samobora koje obuhvaća površinu od oko 6,2 ha i čije su granice ucrtane na kartografskim prikazima Plana.

Članak 4.

Plan je sadržan u elaboratu "Urbanistički plan uređenja Širi centar", koji se sastoji od tekstualnog dijela, grafičkog dijela i obveznih priloga.

Tekstualni dio Plana sadrži odredbe za provođenje.

Grafički dio Plana sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:1.000:

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.A. Prometna mreža
 - 2.B. Javne telekomunikacije i energetski sustav
 - 2.C. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje
 - 4.A. Oblici korištenja
 - 4.B. Način gradnje

Obvezni prilozi Plana su:

- Obrazloženje Plana
- Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Samobora (SVGS 01/07)
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- Popis sektorskih dokumenata i propisa koji su poštivani u izradi Plana
- Zahtjevi i mišljenja nadležnih tijela i osoba sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i očitovanja, mišljenja, primjedbe i prijedlozi nadležnih tijela i osoba sukladno članku 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)
- Izvješće o prethodnoj raspravi
- Izvješće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
- Sažetak za javnost.

Plan iz stavka 1. ovoga članka, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Samobora i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Samobora pohranjen je u pismohrani Grada Samobora i sastavni je dio ove Odluke.

Članak 5.

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

- **građevinska (bruto) površina (GBP)** - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, Su, P, K, Pk) uključivo površine lođa, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde
 - **slobodnostojeće građevine** - građevine koje sa svih strana imaju neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javni neizgrađeni prostor). Iznimno, u pojedinačnoj interpolaciji zid građevine može biti udaljen manje od udaljenosti propisane odredbama, ali ne manje od 1,0 m od jedne međe susjedne građevne čestice. U tom se slučaju na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici, a odvodnju oborinskih voda treba riješiti na vlastitoj čestici. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke i fiksno ostakljene staklene plohe veličine do 60 x 60 cm s neprozirnim staklom.
 - **poluugrađene (dvojne) građevine** - građevine koje su jednom stranom prislonjene uz među susjedne građevne čestice odnosno građevine uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine
 - **etaža** – oznaka bilo kojega nivoa građevine, uključujući podrum, suteran, prizemlje i kat; visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda, u pravilu iznosi:
 - za stambene etaže do 3,2 m
 - za poslovne etaže (uredi) do 4,0 mEtaže građevine mogu biti i više od navedenih, ali visina građevina ne može prijeći maksimum određen pravilom oblika korištenja i načina gradnje
 - **GUP** - Generalni urbanistički plan grada Samobora
 - **građevinska linija (pravac)** - linija pročelja građevine orjentiranog na ulicu
 - **regulacijska linija (pravac)** - vanjski rub građevne čestice prema prometnoj površini
 - **građevna čestica** – čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti
 - **rekonstrukcija građevine** - izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i slično)
 - **interpolacija** – gradnja na preostalom neizgrađenom prostoru koji se nalazi između postojećih građevina na kojem se može formirati građevna čestica
 - **izgrađenost građevne čestice** – odnos vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevina, osim balkona, uključivši i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže i ukupne površine građevne čestice, izražen u postocima
 - **koeficijent iskoristivosti (k_{is})** - odnos ukupne (nadzemne i podzemne) građevinske (bruto) površine (i površine građevne čestice)
 - **koeficijent iskoristivosti (k_{is}) nadzemno** - odnos nadzemne građevinske (bruto) površine i površine građevne čestice
 - **koridor ulice** – površina između regulacijskih linija ulice (građevna čestica ulice)
 - **lokalni uvjeti** – su temeljna polazišta za izradu detaljnih prostornih planova i urbanističko - tehničkih uvjeta za zahvat u prostoru, a sadrže elemente stanja i prostornih mogućnosti, kao što su:
 - reljef, voda, zelenilo
 - posebno vrijedni dijelovi prirodnog nasljeđa i kulturno-povijesnih građevina i cjelina
 - karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta
 - ambijenti, mjesta okupljanja i sastajanja ljudi te pojedine građevine
 - trgovi, ulice i druge javne površine
 - veličina i izgrađenost građevnih čestica, način gradnje te visina i površina postojećih građevina
 - opremljenost komunalnom i prometnom infrastrukturom
 - komunalna oprema
 - druge posebnosti i vrijednostiNajmanji prostorni obuhvat za koji se utvrđuju lokalni uvjeti je ulični potez ili dio uličnog poteza koji čini prostornu cjelinu, ili urbani blok – zonu omeđenu javnom površinom.
- Pravilima načina i uvjeta gradnje se određuju propozicije za uređivanje prostora i urbanističko - tehnički uvjeti za gradnju.

- **obiteljska kuća** – niska građevina, visine do 3 etaže s mogućnošću gradnje podruma ili suterena, isključivo stambene namjene s najviše 3 stana
- **dijelovi (etaže) i visina građevine:**
 - podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena
 - suterena (S₀) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena
 - 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)
 - kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja
 - potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu visina nadozida mjereno od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata ne može iznositi više od 90 cm mjereno u ravnini pročelja građevine, nagibom krova 45°, što se nastavlja na nadozid; u potkrovlju se može planirati samo koristan prostor u jednoj razini, uz mogućnost gradnje galerije pod kosim krovom
 - visina sljemena kosog krova može biti najviše 5,0 m od poda potkrovlja
- **pomoćna građevina** – građevina koja namjenom upotpunjuje stambenu ili stambeno - poslovnu građevinu (garaže, spremišta ogrjeva i slične prostorije što služe za redovnu uporabu građevine); visine jedne etaže uz mogućnost gradnje podruma i krovišta bez nadozida
- **postojeća građevina** – građevina sagrađena na temelju odobrenja za građenje, odnosno građevina koja ima legalan status na temelju posebnoga propisa; građevina za koju je lokacijska / građevna dozvola izdana prije stupanja na snagu ovog Plana
- **postojeća katastarska čestica** – čestica evidentirana katastarskim planom
- **prirodni teren** – neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje ili natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i slično
- **samostojeća građevina** – građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina
- **vijenac građevine** – gornja kota nadozida tavana mjerena od kote gotovog poda
- **visina građevine** – visina građevine od konačno zaravnatog terena do vijenca, mjereno u metrima. Na kosom terenu mjerena od najniže kote terena uz građevinu
- **ukupna visina građevine** – visina građevine od konačno zaravnatog terena do sljemana, mjereno u metrima.

B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 6.

Osnovna namjena i način korištenja prostora, te razgraničenje, razmještaj i veličina javnih prometnih površina, površina određenih za gradnju građevina te uređenje zelenih površina su prikazani na kartografskom prikazu Plana broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1.000 na kojem su detaljno razgraničene bojom i planskim znakom zone sljedećih namjena:

- | | |
|---|--------------|
| - mješovita namjena – pretežito stambena (M1) | - narančasta |
| - javna i društvena namjena | |
| - socijalna namjena (D2) | - crvena |
| - kulturna namjena (D7) | - crvena |
| zelene površine | |
| - uređene parkovne površine (Z1) | - zelena |
| - zaštitne zelene površine (Z) | - zelena |

- površine infrastrukturnih sustava (IS)
 - ceste (IS1) - bijela
 - pješačke površine (IS2) - bijela
 - trg (IS3) - bijela
 - pješačko – biciklistička staza (IS4) - bijela
 - javna podzemna garaža (IS5) - bijela
 - plinska redukcijska stanica (IS6) - bijela.

1.1. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

Članak 7.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1-1) planirane građevine su stambene, stambeno - poslovne i poslovne te izuzetno one proizvodno - obrtničke, koje nisu bučne i koje ne onečišćuju zrak, tlo ili vode.

Na površinama iz prethodnog stavka mogu se osim stambenih, stambeno - poslovnih i poslovnih građevina graditi (uslužne, trgovačke i komunalno servisne) uređivati prostori za:

- javne i društvene namjene
- prodavaonice dnevne potrošnje
- ugostiteljstvo i osobne usluge
- sport i rekreaciju na otvorenim igralištima
- parkove, dječja igrališta
- javne garaže.

Građevine iz prethodnog stavka mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama veličine do 5.000 m².

Članak 8.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1-1) planirana je izgradnja pretežito stambenih građevina (obiteljske kuće i višestambene građevine), koje se mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne).

1.2. Javna i društvena namjena (D)

Članak 9.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

U obuhvatu plana se nalaze ili se planiraju sljedeće građevine za javnu i društvenu namjenu:

- Centar za socijalni rad – oznaka D2-1
- Dom umirovljenika (postojeći) – oznaka D2-2
- Gradska knjižnica (prenamjena bivše robne kuće) – oznaka D7.

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine koje nisu u funkciji osnovne djelatnosti, a moguća je gradnja manjih komunalnih građevina.

1.3. Uređene parkovne površine (Z1)

Članak 10.

Uređene parkovne površine (Z1) su javni, neizgrađeni prostori oblikovani planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima ekoloških obilježja, namijenjeni šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativnih, estetskih i rekreacijskih površina. Tipološki oblik parka određuje način i razinu opremljenosti sadržajima, građevinama i drugom opremom.

Članak 11.

U parkovnoj površini koja se proteže uz potok Gradnu te se prema zapadu širi do Ulice Z. Price (sjeverno i južno od bivše robne kuće) planira se ogovarajuće hortikulturno uređenje, koje uključuje zadržavanje postojećeg kvalitetnog zelenila kao i sadnju novog, primjerenog podneblju i okolišu.

U sklopu ove površine predviđeno je uređenje prostora uz Gradnu putem organizacije proširenog parka situiranjem dva caffee - vodenice uz obalu, topografskom kamuflažom (pre)velikih volumena, postavom deckova za piknik i grill-točaka u zoni novog parka te transverzalnim povezivanjem s ostalim dijelovima grada putem pješačkih staza.

1.4. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 12.

Zaštitne zelene površine (Z) formiraju se kao tampon-zona ili radi očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti.

1.5. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 13.

Na površinama infrastrukturnih sustava omogućava se gradnja građevina infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama (ceste, pješačke površine, trg, pješačko – biciklistička staza, javna podzemna garaža) te gradnja komunalnih građevina i uređaja (plinska redukcijaska stanica).

Iznimno, na građevinskim česticama infrastrukturnih sustava, omogućuje se i gradnja poslovnih i drugih sadržaja u neposrednoj vezi s obavljanjem osnovne djelatnosti.

Pri planiranju i projektiranju te izboru tehnologije moraju se osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 14.

Na području obuhvata Plana moguća je izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti (proizvodno – obrtničke) koje nisu bučne i koje ne onečišćuju zrak, tlo ili vode i ne ometaju stanovanje kao primarnu funkciju bukom, prometom, neugodnim mirisima, prašinom i sl.

Izgradnja proizvodno - obrtničkih sadržaja na zasebnim građevnim česticama nije dopuštena.

Za prostore gospodarskih djelatnosti iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se uvjeti za smještaj i način gradnje koji su određeni za gradnju stambenih građevina.

3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1. Socijalna namjena (D2)

Članak 15.

Postojeće i planirane građevine javne i društvene namjene u obuhvatu Plana su:

- Centar za socijalni rad – oznaka D2-1
- Dom umirovljenika (postojeći) – oznaka D2-2
- Gradska knjižnica (prenamjena bivše robne kuće) – oznaka D7.

Uvjeti i način gradnje građevina javne i društvene namjene određeni su temeljem članka 82. GUP-a grada Samobora prema sukladno prvonagrađenom natječajnom radu na provedenom urbanističko – arhitektonskom natječaju za područje Šireg centra (autor: Njirić+arhitekti d.o.o. iz Zagreba, 2009. godine).

3.1.1. Centar za socijalni rad (D2-1)

Članak 16.

Planom se određuje lokacija za izgradnju centra za socijalni rad (D2-1) na dijelu kčbr.1950/1 u sjevernom dijelu obuhvata Plana.

Za izgradnju Centra za socijalni rad propisuju se sljedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 2.000 m²
- građevina se može graditi kao samostojeća
- najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 20%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice iznosi 0,40%
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri – prizemlje, kat i potkrovlje (P+2)
- ispod građevine je dozvoljena izgradnja podruma
- ispod građevine je dozvoljena izgradnja podruma
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 40% površine građevne čestice
- minimalna širina građevne čestice jednaka je postojećoj širini kčbr.1950/1
- minimalna udaljenost građevine od susjednih međa iznosi h/2 ili najmanje 8,0 m
- građevina se prizemljem može graditi na regulacijskom pravcu ulice Z. Price, a katni dijelovi građevine mogu se kao istaka do dužine 2,5 m nalaziti iznad javne površine, uz uvjet da svjetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m
- visina građevine iznosi najviše 8,5 m a ukupna visina najviše 11,0 m
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativima iz ovog Plana.

3.1.2. Dom umirovljenika (D2-2)

Članak 17.

Postojeći Dom umirovljenika (D2-2) zadržava se na sadašnjoj lokaciji.

Rekonstrukcija građevine dozvoljena je isključivo u okviru njenih postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Dozvoljeno je hortikulturno uređenje parcele, te uređenje i rekonstrukcija postojećeg parkirališta.

3.1.3. Gradska knjižnica (D7)

Članak 18.

Planira se prenamjena većeg dijela bivše robne kuće SAMA za potrebe Gradske knjižnice i pratećih sadržaja. Rekonstrukcija građevine dozvoljena je isključivo u okviru njenih postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Za potrebe trgovačkih sadržaja može se koristiti suterenski i prizemni dio postojeće građevine.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. Veličina i izgrađenost građevnih čestica

Članak 19.

Građevne čestice formiraju se od većih ili manjih vlasničkih čestica i moraju imati površinu i oblik koji omogućava njihovo korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom, a obavezno moraju imati osiguran neposredan pristup s prometne površine, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te odvodnju otpadnih voda.

Uvjeti i način gradnje, veličina i smještaj stambenih građevina na građevnim česticama u pojedinim prostornim cjelinama Plana i drugi elementi za izgradnju na području obuhvata Plana određeni su u skladu sa:

- "Konzervatorskom podlogom sa sustavom mjera zaštite nepokretnih kulturnih dobara za područje obuhvata UPU-a Širi centar" – izrađivač: Konzervatorski odjel u Zagrebu
- prvonagrađenim natječajnim radom na urbanističko – arhitektonskom natječaju za područje Širi centar
- odredbama članka 73., 74., 82. i 93. Odluke o donošenju GUP-a grada Samobora (SVGS 01/07), kojima je određeno da se Urbanističkim planovima uređenja koji će se donositi za povijesnu jezgru odredbe članka 73. i 74., koje se odnose na propozicije za gradnju mogu se odrediti i drugačije, a na temelju konzervatorske dokumentacije odnosno urbanističko – arhitektonskog natječaja.

Članak 20.

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

Iznimno, terase koje su od kote konačno uređenog terena izdignute manje od 0,5 m se mogu graditi do međe susjedne građevne čestice.

Za izgradnju u obuhvatu Plana propisuje se sljedeća minimalna komunalna opremljenost zemljišta:

- ulica (minimalne širine 9,0 m a u izgrađenim dijelovima grada može biti manja)
- priključak na električnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju.

Na građevinama koje se grade s kosim krovom, nagib krova može iznositi između 30° i 45°.

4.2. Uvjeti i način gradnje, veličina i smještaj stambenih, stambeno – poslovnih i poslovnih građevina na građevnim česticama u pojedinim prostornim cjelinama u obuhvatu Plana

Članak 21.

Uvjeti i način gradnje građevina mješovite – pretežito stambene namjene (M1) određeni su temeljem članka 82. GUP-a grada Samobora prema sukladno prvonagrađenom natječajnom radu na provedenom urbanističko – arhitektonskom natječaju za područje Šireg centra (autor: Njirić+arhitekti d.o.o. iz Zagreba, 2009. godine).

4.2.1. Zona M1-1

Članak 22.

Zona M1-1, površine oko 0,37 ha se nalazi uz Ulicu grada Wirgesa, a natječajnim se rješenje i dalje se zadržava postojeći način izgradnje (tip gradnje: obiteljske kuće s pratećim građevinama).

Za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina u zoni M1-1 propisuju se sljedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m²
- građevine se planiraju graditi kao samostojeće ili dvojne
- najveća dozvoljena površina GBP na jednoj građevnoj čestici iznosi 400 m² za samostojeće i 300 m² za dvojne građevine
- najveći broj stanova na jednoj građevnoj čestici iznosi 3 stana
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 40%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,20
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri – prizemlje, kat i potkrovlje (P+2)
- zadnja etaža se obvezno oblikuje kao potkrovlje
- ispod građevine je dozvoljena izgradnja podruma
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 40% površine građevne čestice
- minimalna širina građevne čestice iznosi 14,0 m za samostojeće i 12,0 m za dvojne građevine
- minimalna udaljenost građevine od susjednih međa iznosi 3,0 m
- građevinska linija planiranih građevina određena je na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje, 4.B. – Način gradnje
- visina građevine iznosi najviše 7,5 m a ukupna visina najviše 10,0 m
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti prema normativima iz ovog Plana.

4.2.2. Zona M1-2

Članak 23.

Zona M1-2, površine oko 1,7 ha se nalazi uz križanje Gajeve ulice i Ulice grada Wirgesa. U zoni se nalazi višestambena građevina visine P+4 s poslovnim aneksom i garaža u nizu (izgrađena bez potrebne dokumentacije).

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Natječajem se predviđa rekonstrukcija postojeće višestambene građevine, kao i drugi zahvati u prostoru sukladno ovim uvjetima:

- planirano je rušenje poslovnog aneksa visine P uz sjeverno pročelje građevine
- planirano je rušenje postojeće garaže u nizu i umjesto nje izgradnja otvorenog parkirališa kapaciteta 16 PM
- rekonstrukcija višestambene građevine izvršiti će se dogradnjom prefabriciranih AB "ganjaka" s dvije bočne strane, uz reorganizaciju stanova prema suvremenim standardima
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 20%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,00
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi pet – prizemlje i četiri kata (P+4)
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 30% površine građevne čestice.

4.2.3. Zona M1-3

Članak 24.

Zona M1-3 površine oko 0,44 ha se nalazi između Gajeve ulice i sjevernog dijela Ulice Z. Price. Zona je u potpunosti formirana i izgrađena višestambenim građevinama s poslovnim sadržajima u prizemlju.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za eventualnu rekonstrukciju postojećih građevina primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- postojeća parcelacija se ne može mijenjati
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 45%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,80
- najveći broj nadzemnih etaža se ne može mijenjati
- postojeće visine građevina i ukupne visine građevina se ne mogu povećavati.

4.2.4. Zona M1-4

Članak 25.

Zona M1-4 površine oko 0,5 ha se nalazi južno od planiranog Centra za socijalni rad i organizacijski je koncipirana kao maksimalno uklopljena niska gradnja (visine P+2) s podzemnom garažom, poslovnim i komercijalnim sadržajima u prizemlju (pod zelenim krovom) te stanovanjem na prvoj i drugoj etaži.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za izgradnju građevina u zoni M1-4 propisuju se sljedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 2.400 m²
- građevine se mogu graditi kao samostojeće
- zona se može podijeliti na najviše dvije građevne čestice
- ukupno se mogu planirati najviše četiri stambene građevine
- u prizemljima građevina je dozvoljen smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih i sličnih namjena
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 40%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,00
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri – prizemlje, kat i potkrovlje (P+2)
- ispod dvije građevine na jednoj građevnoj čestici je dozvoljena izgradnja zajedničke podzemne garaže kapaciteta 37 GM
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 30% površine građevne čestice
- minimalna širina građevne čestice iznosi 30,0 m
- minimalna udaljenost građevina od susjednih međa iznosi 4,0 m
- građevinska linija planiranih građevina određena je na kartografskom prikazu broj 4. Oblici korištenja, 4.A. – Održavanje i dogradnja pretežno dovršenog dijela naselja
- građevina se prizemljem mogu graditi na regulacijskom pravcu Ulice Z. Price, a katni dijelovi građevine mogu se kao istaka do dužine 2,5 m nalaziti iznad javne površine, uz uvjet da svjetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m
- visina građevina iznosi najviše 8,5 m a ukupna visina najviše 11,0 m (identično visinama Centra za socijalni rad u zoni D2-1)
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti prema normativima iz ovog Plana
- planira se izgradnja višestambenih građevina štapičaste forme (lamela), položenih okomito na smjer Ulice Z. Price
- kako bi se vizualno smanjila dužina lamela, iste su planirane blago slomljene.

4.2.5. Zona M1-5

Članak 26.

Zona M1-5 površine oko 0,21 ha se nalazi uz sjeverni dio Gajeve ulice. Natječajem je predviđena rekonstrukcija postojećih obiteljskih kuća na pripadajućim parcelama, s najvećom visinom od P+1.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za izgradnju građevina u zoni M1-5 propisuju se sljedeći uvjeti:

- zadržava se postojeća parcelacija u zoni (najviše 6 parcela)
- građevine se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene i ugrađene
- u prizemljima građevina je dozvoljen smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih i sličnih namjena
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 30%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 0,60
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi dvije – prizemlje i kat (P+1)
- izgradnja potkrovlja nije dozvoljena
- ispod građevina je dozvoljena izgradnja podruma
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 30% površine građevne čestice
- minimalna udaljenost građevina slobodnostojećih i poluugrađenih građevina od najmanje jedne susjedne susjedne međe iznosi 3,0 m

- građevinska linija planiranih građevina identična je regulacijskoj liniji prema Gajevoj ulici
- visina građevina iznosi najviše 5,0 m a ukupna visina najviše 7,5 m
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativima iz ovog Plana.

4.2.6. Zona M1-6

Članak 27.

Zona M1-6 površine oko 0,10 ha se nalazi uz Ulicu Z. Price, sjeverno od novog trga. U zoni se planira izgradnja novog stambenog tornja visine P+4, koji je organizacijski i oblikovno identičan planiranom s južne strane trga. GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za izgradnju planirane višestambene građevine u zoni M1-6 propisuju se sljedeći uvjeti:

- površina građevne čestice identična je površini zone
- građevina se može graditi kao samostojeća
- u prizemlju građevine je dozvoljen smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih i sličnih namjena
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 30%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,45
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi pet – prizemlje i četiri kata (P+4)
- ispod građevine je dozvoljena izgradnja podzemne garaže kapaciteta oko 24 GM
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 20% površine građevne čestice
- minimalna udaljenost građevina od najmanje jedne susjedne međe iznosi 10,0 m
- građevinska linija planirane građevine identična je regulacijskoj liniji prema Ulici Z. Price
- ukupna visina građevine iznosi najviše 18,0 m
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti prema normativima iz ovog Plana.

4.2.7. Zona M1-7

Članak 28.

Zona M1-7 površine oko 0,25 ha se nalazi uz južni dio Gajeve ulice. Planira se potpuna zamjena postojećeg stambenog fonda novim građevinama (samo se zadržava krajnja južna obiteljska kuća), na način da se formira šest novih dubokih parcela, okomitih na Gajevu ulicu, s parkiranjem u dvorištima stambenog dijela, odnosno da se zona formira kao jedna parcela sa zajedničkom podzemnom garažom. Uz stambeni dio građevina na tri sjeverne građevne čestice planira se izgradnja poslovnih dijelova građevine koji će biti orijentirani na novi gradski trg.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za izgradnju planiranih stambenih i stambeno – poslovnih građevina u zoni M1-7 propisuju se sljedeći uvjeti:

- postojeća obiteljska kuća uz južni rub ove zone se zadržava na postojećoj građevnoj čestici
- u preostalom dijelu zone je moguće formirati jednu (ili šest građevnih čestica), ovisno o odabranom modelu izgradnje
- planirane građevine se mogu graditi kao poluugrađene
- minimalna širina građevne čestice iznosi (u slučaju formiranja 6 novih građevnih čestica) iznosi 10,0 m
- u prizemlju građevina je dozvoljen smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih i sličnih namjena
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 60%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,00
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi dvije – prizemlje i kat (P+1)
- dozvoljena je izgradnja potkrovlja
- ispod građevina je dozvoljena izgradnja podzemne garaže
- minimalna udaljenost građevina od najmanje jedne susjedne međe iznosi 4,0 m
- građevinska linija planiranih građevina identična je regulacijskoj liniji prema Gajevoj ulici
- poslovni dijelovi građevina koje će biti orijentirani na novi gradski trg grade se tako da se prizemlje nalazi na regulacijskoj liniji gradskog trga, a katni dijelovi građevina mogu se kao istaka do dužine 2,5 m nalaziti iznad javne površine – gradskog trga, uz uvjet da svjetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m
- visina građevina iznosi najviše 5,0 m a ukupna visina najviše 7,5 m
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti prema normativima iz ovog Plana
- ispod čitave zone M1-7 planirana je izgradnja podzemne garaže s prilazom iz Ulice Z. Price, kapaciteta oko 90 GM.

4.2.8. Zona M1-8

Članak 29.

Zona M1-8 površine oko 0,16 ha se nalazi sa južne strane novog trga i sadrži:

- trgovački sadržaj s jednom nadzemnom etažom – prizemlje (P)
stambeni toranj s pet nadzemnih etaža – prizemlje i četiri kata (P+4).
- Novi stambeni toranj je organizacijski i oblikovno identičan planiranom sa sjeverne strane trga. GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za zonu M1-8 se propisuju sljedeći uvjeti uređenja:

- u zoni se mogu formirati najviše dvije građevne čestice
- najveća izgrađenost zone može iznositi 60%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno zone može iznositi 1,20
- ispod planiranih građevina je dozvoljena izgradnja podzemne garaže kapaciteta oko 90 GM
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 20% površine zone
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti prema normativima iz ovog Plana.

Za izgradnju planirane višestambene građevine u zoni M1-8 propisuju se sljedeći uvjeti:

- građevina se može graditi kao samostojeća
- u prizemlju građevine je dozvoljen smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih i sličnih namjena
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi pet – prizemlje i četiri kata (P+4)
- minimalna udaljenost građevina od najmanje jedne susjedne međe iznosi 5,0 m
- građevinska linija planirane građevine identična je regulacijskoj liniji prema Ulici Z. Price
- ukupna visina građevine iznosi najviše 18,0 m.

Za izgradnju planirane poslovne (trgovačke) građevine u zoni M1-8 propisuju se sljedeći uvjeti:

- građevina se može graditi kao samostojeća
- namjena građevine je poslovna (trgovačke, uslužne i njima slične namjene)
- najveći broj nadzemnih etaža jedna – prizemlje (P)
- minimalna udaljenost građevina od susjedne međe iznosi 5,0 m
- građevinska linija planirane građevine ucrtana je na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje, 4.B. – Način gradnje
- ukupna visina građevine iznosi najviše 5,0 m.

4.2.9. Zona M1-9

Članak 30.

Zona M1-9 površine oko 0,11 ha se nalazi sjeverno od križanja Kompareove ulice i nove ulice Z. Price, na kojoj je izvedena soliterna višestambena građevina (stambeni toranj) visine P+4.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Natječajem se predviđa rekonstrukcija postojeće višestambene građevine, kao i drugi zahvati u prostoru sukladno ovim uvjetima:

- rekonstrukcija višestambene građevine izvršiti će se dogradnjom prefabriciranih AB "ganjaka" s dvije bočne strane, uz reorganizaciju stanova prema suvremenim standardima
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 30%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,80
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi pet – prizemlje i četiri kata (P+4)
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 30% površine građevne čestice.

4.2.10. Zona M1-10

Članak 31.

Zona M1-10 površine oko 0,12 ha se nalazi južno od križanja Kompareove ulice i nove ulice Z. Price, na kojoj je izvedena soliterna višestambena građevina (stambeni toranj) visine P+4.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Natječajem se predviđa rekonstrukcija postojeće višestambene građevine, kao i drugi zahvati u prostoru sukladno ovim uvjetima:

- rekonstrukcija višestambene građevine izvršiti će se dogradnjom prefabriciranih AB "ganjaka" s dvije bočne strane, uz reorganizaciju stanova prema suvremenim standardima
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 30%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,40
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi pet – prizemlje i četiri kata (P+4)
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 30% površine građevne čestice.

4.2.11. Zona M1-11

Članak 32.

Zona M1-11 površine oko 0,33 ha se nalazi južno od Ulice Z. Price, u prostoru između Doma umirovljenika i bivše robne kuće. Prema natječajnom se radu u ovoj zoni planira izgradnja dva stambena tornja, visine P+5 (zapadni) i P+4 (istočni), koji su međusobno spojeni podzemnom etažom garaže.

GUP-om Samobora za ovu su zonu propisani uvjeti gradnje S4.

Za izgradnju planiranih višestambenih građevina u zoni M1-11 propisuju se sljedeći uvjeti:

- površina građevne čestice identična je površini zone
- građevine se planiraju graditi kao samostojeće
- u prizemlju građevina je dozvoljen smještaj poslovnih, uslužnih, trgovačkih i sličnih namjena
- najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi 20%
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{isn}) nadzemno građevne čestice može iznositi 1,02
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi pet – prizemlje i četiri kata (P+4) za zapadnu građevinu i šest – prizemlje i pet etaža (P+5) za istočnu građevinu
- ispod građevina je dozvoljena izgradnja podzemne garaže kapaciteta oko 65 GM
- zelenilo na prirodnom tlu zauzima najmanje 20% površine građevne čestice
- minimalna udaljenost građevina od susjednih međa ucrтана je na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje, 4.B. – Način gradnje
- građevinske linije planiranih građevine ucrтane su na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje, 4.B. – Način gradnje
- ukupna visina građevina iznosi najviše 20,0 m (zapadna) i 18 m (istočna) građevina
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti prema normativima iz ovog Plana.

4.3. Oblikovanje građevina i uređenje građevnih čestica

Članak 33.

Arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone. Građevna čestica uređivat će se na tradicionalan način, uređenjem predvrta ukrasnim biljem, a ostalog prostora ukrasnim biljem ili voćkama uz upotrebu autohtonog biljnog materijala.

U obuhvatu Plana se mogu graditi ograde od živice, kamena, metala, betona, opeke ili drva s ulične strane građevne čestice, pri čemu visina ulične ograde iznosi najviše 1,5 m. Ograde između građevnih čestica mogu biti visine do 2,0 m, mjereno od kote konačno zaravnatog terena, mjereno u svim presjecima.

Izgradnja ograda prema potoku Gradni i zelenim površinama nije dozvoljena.

Terase i potporni zidovi grade se u skladu s reljefom i oblikovnim obilježjima dijela naselja. Ako je potporni zid viši od 1,5 m, između njega i granice građevne čestice, na građevnoj se čestici u širini zemljišta, od minimalno 1 m, mora zasaditi zelenilo koje će ga zakloniti.

Na građevnoj se čestici mogu graditi: otvoreni bazen, tenisko igralište i sl., objekti koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice, niti u neizgrađeno prirodno tlo.

4.4. Uvjeti i način gradnje pomoćnih građevina

Članak 34.

Na građevnim česticama obiteljskih kuća mogu se, osim građevine za stanovanje ili stambeno - poslovne građevine, graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije i nadstrešnice.

Visina pomoćne građevine uključuje najviše jednu nadzemnu etažu, a može imati podrum i krovnište bez nadozida. Građevni pravac pomoćne građevine je, u pravilu, iza građevnog pravca glavne građevine.

Članak 35.

Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od susjednih građevnih čestica mora biti 3,0 m, a iznimno:

- ako se grade od vatrootpornih materijala, najmanja udaljenost od susjedne čestice može biti 1,0 m
- ako se grade kao poluugrađene građevine moraju biti vatrobranim zidom prislunjene uz susjednu građevnu česticu, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici

- ako se grade kao ugrađene moraju biti s dvije strane prislonjene vatrobranim zidom na susjedne građevne čestice, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednim građevnim česticama, ovisno o okolnoj izgradnji, pomoćna građevina može iznimno biti ugrađena s tri strane
- ako se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne čestice, ne smiju se prema toj čestici graditi otvori.

Pomoćne građevine se mogu graditi prislonjene uz stambenu odnosno pomoćnu građevinu na vlastitoj ili na susjednoj građevnoj čestici.

6. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 36.

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav
- sustav telekomunikacija
- vodnogospodarski sustav
- energetska sustav.

Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te odredbama za provođenje.

6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 37.

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja u razini te pješačkih i kolno - pješačkih površina, na način da se osigura usklađen razvoj kolnog i pješačkog prometa.

Ulična mreža na području obuhvata Plana će se graditi, odnosno rekonstruirati u skladu s kartografskim prikazom broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža 2.A. - Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:1.000, čiji su sastavni dio karakteristični profili prometnica u mjerilu 1:250.

Unutar Planom utvrđenih prometnih površina mogu se graditi kolne, pješačke površine, parkirališta, zaštitno zelenilo i slično.

Planom je određena ukupna širina profila pojedinih ulica, te raspored pojedinih površina unutar regulacijskog pravca ulice. Konačno oblikovanje ulica, uz moguća manja odstupanja rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila kao posljedica detaljnog tehničkog rješavanja, definirat će se urbanističko - tehničkim uvjetima, odnosno lokacijskom dozvolom.

Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake i osobe s teškoćama u kretanju, moraju se ugraditi iskošeni rubnjaci.

Osim ulica određenih ovim planom mogu se predvidjeti i druge prometne površine u skladu s Odlukom o donošenju GUP-a grada Samobora.

Unutar obuhvata Plana kolni ulazi mogu se planirati na regulacijskoj liniji građevnih čestica.

6.1.1. Ulična mreža

Članak 38.

U obuhvatu Plana planira se nastavak izgradnje Ulice Z. Price prema jugu i njen spoj s Kompareovom ulicom, za što je ovim Planom osigurana širina prometnog koridora od 22 do 24 m. Planirana širina prometnog traka iznosi 3,0 m. Konačna širina koridora će se odrediti lokacijskom dozvolom na osnovi prostornih mogućnosti i odredbi ovog Plana. U postupku izdavanja lokacijske dozvole može se proširiti širina prometnog koridora, posebno radi formiranja raskrižja, prilaza raskrižju i slično. U prostor potreban za oblikovanje križanja mogu se uključiti i dijelovi susjednih namjena iz plana namjene površina.

Pristupni put do građevne čestice treba biti širine najmanje 3,0 m, ako se koristi za kolni i pješački promet i najmanje 1,5 m širine ako se koristi kao pješački prolaz, s tim da je njegova najveća dužina 50 m, a može služiti kao pristup za najviše dvije građevne čestice.

6.1.2. Javna parkirališta i garaže

Članak 39.

Potrebe za parkirališno - garažnim mjestima za stambenu namjenu trebaju se osigurati primjenom normativa od 2 parkirališno - garažna mjesta po stanu ili 12 PGM/1.000 m² GBP-a (pri obračunu se primjenjuje veća vrijednost). Za ostale namjene potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se na 1.000 m² izgrađene građevinske (bruto) površine ovisno o namjeni prostora u građevini prema normativima iz tablice:

Namjena prostora	potrebni broj parkirališno – garažnih mjesta
proizvodna namjena, skladišta i slično	8
trgovački sadržaji	30
uredi i drugi poslovni sadržaji	15
restorani i kavane	40
ugostiteljska namjena	1 mjesto na 4 – 12 sjedala
vjerska namjena	1 mjesto na 20 sjedala
hoteli, pansioni, moteli i slično	prema propisima o kategorizaciji

Za zadovoljenje parkirališno - garažnih potreba stambenih građevina treba najmanje 50% mjesta treba osigurati u garaži. U izgrađenu građevinsku (bruto) površinu za izračun garažno - parkirališnih potreba ne računaju se površine za garaže i jednonamjenska skloništa.

Za sve planirane sadržaje potreban broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno je osigurati na površini pripadajuće građevne čestice. Iznimno, dio nedostajućih parkirališnih mjesta se može zadovoljiti u koridoru javne prometne površine – Ulice Z. Price, sukladno važećim propisima Grada Samobora.

Pojedinačnim parkiralištima na građevnoj čestici ne može se pristupati direktno s ulice, već preko kolnog ulaza.

Članak 40.

U koridoru Ulice Z. Price planira se izgradnja oko 90 javnih parkirališta okomitih na kolnik. Parkirališta su grupirana u manje cjeline (2 do 11 PM), a između njih se nalaze manje zelene površine na kojima se planira sadnja drvoreda.

Članak 41.

Ispod plohe trga planira se izgradnja dvoetažne podzemne garaže, kapaciteta oko 190 GM, sa ulazom iz Ulice Z. Price.

6.1.3. Pješačke i kolno - pješačke površine

Članak 42.

Pješačke i kolno - pješačke površine obvezno se uređuju na prostorima koji su označeni na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.A. - Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:1.000.

Površine za kretanje pješaka ne mogu biti uže od 1,5 m. Kad su površine za kretanje pješaka uže od 1,5 m u njih se ne smiju postavljati stupovi javne rasvjete niti bilo kakve druge prepreke koje otežavaju kretanje pješaka osim u opravdanim iznimnim slučajevima. Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osoba smanjene pokretljivosti, moraju se ugraditi spuštene - iskošene rubnjaci.

Članak 43.

U obuhvatu Plana, na lokaciji ispred bivše robne kuće, odnosno na mjestu sadašnjeg parkirališta, planira se uređenje novog gradskog trga. Ispod plohe trga planira se izgradnja dvoetažne podzemne garaže, kapaciteta oko 190 GM, sa ulazom iz Ulice Z. Price.

Na plahi trga, uz sjeverni i južni rub, planira se izgradnja dvije paviljonske poslovne građevine prema sljedećim uvjetima:

- najveća tlocrtna površina iznosi 150 m²
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi dvije – prizemlje i kat (P+1)
- u sklopu sjeverne građevine se nalazi prilazna rampa garaži, te stubište i lift za garažu
- na plohi trga dozvoljena je postava mogućeg paviljona, urbane opreme i drugih elemenata oblikovanja prema posebnom projektu trga i podzemne garaže

- u istočnom dijelu trga treba osigurati mogućnost kolnog prolaza kolnika Ulice Z. Price, pri čemu treba tehničkim i drugim mjerama osigurati sigurnost pješaka.

Članak 44.

Planom se predviđa uređenje pješačke staze širine 6,0 m koja spaja Gajevu ulicu i planirani trg.

Planom se predviđa uređenje pješačke staze širine 5,0 koja spaja Ulicu Z. Price i Ulicu grada Wirgesa a prolazi između zona M1-1 i M1-2.

Planom se predviđa uređenje pješačke staze širine 3,0 od pješačkog mosta preko potoka Gradne do bivše robne kuće, te njen nastavak preko šire pješačke šetnice do Gajeve ulice.

Članak 45.

Planom se zadržava postojeća pješačko – biciklistička staza uz potok Gradnu.

Članak 46.

Planom je utvrđeno da se, pored ucrtanog pješačkog mosta, preko potoka Gradne mogu graditi i drugi pješački mostovi uz uvjet da se:

- pribavi suglasnost Grada Samobora
- ishode posebni uvjetim nadležnog konzervatorskog odjela
- ishode vodopravni uvjeti Hrvatskih voda.

6.1.4. Uvjeti za osiguranje nesmetanog kretanja osoba smanjene pokretljivosti

Članak 47.

Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu teškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim površinama. Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih i urbanističkih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi iskošeni rubnjaci.

Za automobile invalidnih osoba na javnim parkiralištima treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran ili predškolsku ustanovu.

U provedbi Plana potrebno je primjenjivati posebne propise, normative i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

6.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 48.

Planirana telekomunikacijska mreža prikazana je u kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Javne telekomunikacije i energetska sustav u mjerilu 1:1.000.

Trase telekomunikacijske mreže načelne su, a konačno će se odrediti u postupku izdavanja lokacijske dozvole, prema važećim propisima i stvarnim mogućnostima na terenu.

Priključak na telekomunikacijsku mrežu osigurat će se za sve građevinske čestice na području obuhvata Plana. Planom se osiguravaju uvjeti za rekonstrukciju i gradnju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom području.

Članak 49.

Sve zračne telekomunikacijske vodove potrebno je zamijeniti podzemnima, a podzemne telefonske kabele dopuniti na kompletnu podzemnu DTK mrežu. DTK mrežu i kabele potrebno je polagati izvan kolnika, a na mjestima prijelaza kolnika treba postavljati zaštitne cijevi.

Telekomunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima davanja telekomunikacijskih usluga i pravilima struke. Pri paralelnom vođenju i križanju telekomunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

Investitori stambenih građevina trebaju izgraditi unutrašnju telefonsku instalaciju i instalaciju za kabelsku televiziju. Koncentracija instalacija treba biti izvedena u kabelskom ormaru, a od ormara do kraja građevne čestice treba položiti min. 2 cijevi Ø40 za manji, odnosno 3 cijevi za veći objekt, što će predstavljati pripremu za uvođenje podzemnih priključaka za planirane građevine.

Postavljanje osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija smještanjem antena na krovnim prihvatima, na području obuhvata Plana moguće je samo na građevinama isključivo poslovne namjene, uz provedbu svih tehnološko - zdravstvenih mjera prije gradnje i u skladu sa zakonom propisanim uvjetima građenja za takve vrste građevina.

Postavljanje osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija smještanjem antena na antenske stupove na području obuhvata Plana nije moguće.

6.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 50.

Uvjeti i način gradnje komunalne infrastrukturne mreže prikazani su u kartografskom prikazu broj 2.- Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Javne telekomunikacije i energetska sustav i 2.C. - Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1.000.

Komunalnu infrastrukturnu mrežu (vodoopskrba, odvodnja, plinska mreža, elektroenergetska mreža i javna rasvjeta) potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica u osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim poprečnim presjecima prometnica i njihovim širinama.

Iznimno, komunalnu infrastrukturnu mrežu moguće je graditi i na površinama svih ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometan pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

Položaj vodova i uređaja komunalne infrastrukturne mreže načelan je i konačno će se odrediti u postupku izdavanja lokacijske dozvole, prema važećim propisima i stvarnim mogućnostima na terenu.

Prije izgradnje ulica u njihovom planiranom koridoru, odnosno poprečnom presjeku, potrebno je izgraditi vodove komunalne infrastrukture, u skladu sa trasama planiranim Planom. Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci - priključci pojedinih građevina na pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima lokalnih distributera i koncesionara.

6.3.1. Vodnogospodarski sustav

Članak 51.

Rješenje sustava vodoopskrbe i odvodnje određeno je kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C. - Vodnogospodarski sustav grafičkog dijela elaborata.

Unutar obuhvata Plana izvedena je potrebna vodoopskrbna mreža za postojeće i planirane sadržaje u skladu s potrebama korisnika prostora.

Na vodoopskrbnoj mreži su u skladu s važećim propisima izvedeni vanjski nadzemni hidranti, koji su postavljeni u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika na razmaku od 80 m.

Članak 52.

Na području obuhvata Plana izveden je mješoviti sustav odvodnje na način da su planirani gravitacijski cjevovodi izgrađeni u osi planiranih prometnica i priključeni na postojeće cjevovode. Kanalizacijska mreža je izvedena nepropusno, a revizijska okna su smještena u sredini vozne trake.

Zbrinjavanje oborinskih voda sa prometnih površina (veća parkirališta, novi trg ili manipulativne površine) treba obvezno vršiti preko separatora ulja, a odvodnja tako pročišćenih oborinskih voda će se rješavati lokalno upuštanjem javni kanalizacijski sustav. Sve aktivnosti na daljnjoj izgradnji sustava odvodnje vršiti će se u skladu s odredbama Zakona o vodama (NN 53/97), Državnog plana za zaštitu voda i drugih Pravilnika vezanih za ovu problematiku.

6.3.2. Energetska sustav

Članak 53.

Rješenje energetska sustava prikazano je kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Javne telekomunikacije i energetska sustav.

Dvije postojeće trafostanice TS 10(20)/0,4 kV zadovoljavaju potrebe postojećih i planiranih građevina u obuhvatu Plana za električnom energijom.

Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač za čije potrebe neće biti moguće osigurati dovoljne količine električne energije iz spomenute trafostanice, pristupiti će se izgradnji nove trafostanice u sklopu planirane građevine ili na način da se za potrebe izgradnje TS osigura parcela minimalne površine 35 m² sa pristupom na prometnicu te površinom za srednjenaponske i niskonaponske podzemne kablove.

Lokacije budućih trafostanica i trase (20 kV vodova osiguravat će se izradom idejnih projekata.

Članak 54.

Planirana mreža novih objekata naponske mreže 20 kV, koja uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne kV dalekovode graditi će se prema slijedećim temeljnim parametrima:

- izgradnja i lokacija novih trafostanica vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade, ili čijim se potrebama pojedini objekti prilagođavaju (po lokaciji - jer dolazi do promjena težišta potrošnje)
- pojava novih većih potrošača je sporadična i nepredvidiva, kako po iznosu tražene snage, tako i po lokaciji, te UPU-om nije moguće niti približno odrediti lokaciju novih trafostanica
- nove se trafostanice mogu graditi unutar svih namjena, uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela
- mikrolokacija elektroenergetskih objekata ove naponske razine, posebice u urbaniziranim zonama, izravno je uvjetovana rješavanjem imovinsko - pravnih odnosa
- gdje god je to moguće, nove trafostanice potrebno je graditi kao samostojeće građevine te izbjegavati njihov smještaj u sastavu većih građevina
- trase priključnih dalekovoda izravno su zavisne o lokaciji trafostanice, pa je iste moguće odrediti tek nakon određivanja mikrolokacije trafostanice
- gdje god je to moguće, priključni dalekovodi vode se po javnim površinama, osim gdje je to fizički neizvedivo i u neposrednoj blizini konkretnog potrošača.

Članak 55.

Ukoliko se transformatorska stanica planira unutar stambenih i stambeno - poslovnih građevina, potrebno se pridržavati odredbi posebnih propisa te ishoditi potrebne suglasnosti temeljem posebnih propisa.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se obavezno pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora te koristiti isključivo tipske kabele i ostalu opremu u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.

Članak 56.

Na području obuhvata Plana izgrađena je javna rasvjeta. Prema sadašnjem stanju javne rasvjete i postavljenim ciljevima, daljnja se izgradnja javne rasvjete usmjerava na:

- gradnju na postojećim javnim površinama na kojima još nije izgrađena
- gradnju na novoplaniranim cestama i pješačkim komunikacijama
- tipizaciju javne rasvjete kod rekonstrukcije i izgradnje nove.

UPU-om su u svim ulicama osigurani koridori za mrežu javne rasvjete. Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija. Stupovi javne rasvjete mogu se smjestiti na vanjski rub pješačkog hodnika.

Članak 57.

Rješenje plinoopskrbnog sustava prikazano je kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Javne telekomunikacije i energetski sustav.

U obuhvatu Plana planira se nastavak izgradnje plinovoda (nastavak plinovoda u Ulici Z. Price prema jugu i spoj sa Kompareovom ulicom) - niskotlačne plinske mreže (NTP) s pripadnim kućnim priključcima, kao proširenje ili nastavak postojećih niskotlačnih plinovoda.

Planira se provesti potpuna plinifikacija planiranih građevina, čime će se omogućiti korištenje plina za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje te eventualno za hlađenje i tehnološke potrebe. Grijanje i potrošna topla voda u stambenim građevinama koristit će se preko kombi bojlera, a iznimno preko kotlovnica.

Članak 58.

Planirani niskotlačni plinovodi polagat će se podzemno na dubini s nadslojem najmanje 1,0 m.

Niskotlačne plinovode potrebno je izvesti od polietilenskih cijevi i fittinga PE 125 klase SDR 11 i SDR17.

Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za niskotlačne plinovode te za niskotlačne i srednjotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevine iznosi 1,0 m. Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za srednjotlačne plinovode iznosi 2,0 m. Udaljenost plinovoda od drugih komunalnih instalacija određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnih poduzeća. U pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja.

Pri odeđivanju trasa plinovoda moraju se poštovati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera plina. Svaka građevina mora imati zasebni ključni priključak. Niskotlačni kućni priključak završava s glavnim zaporom na fasadi u plinskom ormariću, odnosno unutar građevine. Srednjotlačni kućni priključak završava plinskim regulacijskim uređajem uključivo glavnim zaporom smještenim u plinskom ormariću na fasadi građevine.

Ukoliko će se ulice po kojima su položeni plinovodi rekonstruirati, u sklopu rekonstrukcije tih ulica bit će potrebno štiti ili rekonstruirati postojeće plinovode i pripadne kućne priključke.

7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 59.

Sve javne zelene površine na području obuhvata Plana prikazane na kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1.000 potrebno je hortikulturno urediti i opremiti. Na ovim je površinama moguće uređenje dječjih igrališta.

Na zelenim površinama u području obuhvata Plana ne smiju se saditi vrste raslinja koje u pojedinim godišnjim dobima mogu štetno djelovati na dišne organe ljudi.

8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

8.1. Zaštita prirodnih vrijednosti i posebnosti

Članak 60.

Na području obuhvata UPU-a ne nalazi niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05). Predmetno područje nije područje rasprostranjenosti ugroženih i rijetkih stanišnih tipova, zaštićenih (strogo zaštićenih zavičajnih i stranih) svojti.

8.2. Zaštita kulturno - povijesnih vrijednosti i ambijentalnih cjelina

8.2.1. Mjere zaštite povijesne graditeljske cjeline

Članak 61.

Područje obuhvata Plana je vrednovano je kao C/E zona, odnosno kao prostor trećeg stupnja zaštite povijesne urbane cjeline Samobora. Plan obuhvaća dijelove očuvane povijesne strukture (očuvani potezi građevina povijesnog mjerila i prepoznatljive tipologije uz Gajevu ulicu), novije građevne strukture izgrađene na temelju urbanističkih koncepata 60-tih godina te recentni urbanizam parcela (zona uz Ulicu Z. Price). Ovo je ujedno i područje ekstenzije i ekspozicije povijesne jezgre duž potoka Gradne, protezanje područja javnih gradskih sadržaja prema novijim dijelovima grada.

8.2.2. Uvjeti i mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti

Članak 62.

Novo urbanističko - arhitektonske intervencije, osim definiranja gabarita, građevnih pravaca i ostalih urbanističko - konzervatorskih uvjeta, moraju u središnji gradski prostor unijeti i novi potencijal koji će doprinijeti očuvanju i razvitku identiteta grada. U cilju uspostave korektnih odnosa sa pripadajućim urbanim okruženjem, konzervatorske smjernice upozoravaju na osnovne principe harmoniziranja s povijesnim ambijentom. Nove građevine ili sklopovi građevina moraju s postojećim urbanim tkivom uspostaviti međudnose u pogledu:

- gabarita (volumena) građevina
- materijala završne obrade, volumena, oblika i kompozicije, arhitektonskog izraza i kolorita

Za neizgrađene lokacije u okviru ovog nekonsolidiranog gradskog prostora treba izraditi cjelovita urbanističko - arhitektonska rješenja, odnosno urbanističko - arhitektonske i pejzažne projekte. Pojedinačne lokacije za gradnju - parcele, treba promatrati kontekstualno u sklopu njihove pripadajuće prostorne jedinice inzule/bloka. Radi očuvanja cjelovitosti zelenih površina na parceli (parterno i visoko zelenilo) iznimno je prihvatljiva izvedba podzemnih garaža ispod jedne ili više zgrada.

Članak 63.

Dimenzioniranjem volumena i načinom postave nove gradnje, naročito na području uz Gradnu, treba se omogućiti vizualna komunikacija s okolnim prostorom i uvažiti autoritet glavnih smjerova povijesne parcelacije.

Orijentacija zgrada treba biti prema Gradni, a neizgrađeni dio parcela prema Gradni treba biti javan i hortikulturno uređen, a građevna linija zgrada prema gradni treba biti 30 m udaljena od Gradne. Tipologija nove gradnje treba biti slobodnostojeća, odnosno takva kojom bi se ostvarila rahlost izgradnje, najveće visine $P+1+P_k$ (uvučena druga etaža), s udjelom zelenila i parternog uređenja parcele od najmanje 30%. Ukoliko se planiraju kosi krovovi nagib treba biti 35-45° za pokrov crijepom.

U zoni između robne kuće i slobodnostojećih stambenih četverokatnica dozvoljen je veći broj etaža građevina (P+4 do P+5), dok za zelenilo i uređenje parcela vrijede isti uvjeti.

Članak 64.

Zamjenska izgradnja sadašnjih obiteljskih kuća uz Ulicu grada Wirgesa mora osigurati kvalitetnu prezentaciju istočnog, ulaznog pročelja bloka. Tipologija nove gradnje treba biti slobodnostojeća, odnosno takva kojom bi se ostvarila rahlost izgradnje, najveće visine P+1+P_k (uvučena druga etaža), s udjelom zelenila na parceli od najmanje 40%. Ukoliko se planiraju kosi krovovi nagib treba biti 35-45° za pokrov crijepom.

Izgradnja uz Gajevu ulicu treba nastaviti karakter njezinih povijesnih struktura, s građevnom linijom na regulacijskoj liniji ulice, uličnim nizom zatvorenim zgradom i ogradnim zidom, a najviša visina može biti P+1, bez nadozida. Zgrade s kosim krovom trebaju imati nagib 35-45° za pokrov crijepom, a mogu se orijentirati zabatnim ili dužim pročeljem prema ulici.

Članak 65.

Bivša robna kuća je svojim predimenzioniranim volumenom postavljenim još i na povišeni teren u odnosu na obalu Gradne, zatvorila je vizure prema okolini. Njezina prenamjena treba omogućiti integraciju sada neiskorištenih vanjskih prostora – terasa i razizemlja za kvalitetnije korištenje, sukladno novoj namjeni i središtu grada. Njenu rekonstrukciju i redizajn treba planirati arhitektonskim jezikom visokokvalitetnog oblikovanja, za što je uz autorov pristanak legitimna metoda javni arhitektonski natječaj.

8.2.3. Uvjeti uvjeti za zahvate na građevnoj strukturi Gajeve ulice

Članak 66.

U zoni Gajeve ulice građevine koje su ocijenjene kao ambijentalno značajne trebaju se održavati u njihovim izvornim gabaritima i oblikovanju pročelja.

Na parcelama na kojima se nalaze građevine koje nisu ocijenjene kao ambijentalno značajne (prizemne ili katne višne) moguća je gradnja zamjenskih. Zamjenske odnosno nove građevine svojim volumenom i oblikovanjem kao i postavom na parceli trebaju uspostaviti kvalitetan odnos prema ambijentalno vrijednim građevinama u neposrednoj blizini, označenim na grafičkim prikazima Konzervatorske podloge (4.3. Valorizacija urbanih i pejzažnih obilježja i 4.5. Konzervatorski uvjeti i smjernice za zaštitu ambijentalnih vrijednosti).

Nove građevine mogu biti najviše visine P+1, mogu se locirati dužim ili zabatnim pročeljem na građevnoj liniji ulice, s time da se prema ulici, na građevnoj liniji izvede puna ograda s kolnim ulazom. Preporuča se tipološki oblik zgrade zabatom orijentirane na ulicu (prema izvornom načinu izgradnje ovog dijela Gajeve). Na parceli treba urediti najmanje 30% zelenih površina. Preporuča se oblikovanje prema Gajevoj ulici s kosim krovom, nagib krovnih ploha dvostrešnog krovišta treba biti 35-45°. Prostorna organizacija i volumeni novih građevina trebaju uvažiti elemente memorije prostora očuvani u povijesnoj parcelaciji uskih parcela kao i mjerilu povijesne izgradnje. Volumeni novih zgrada trebaju uvažiti geometriju povijesne parcelacije. Materijali završne obrade i njihov kolorit mogu biti u tamnim nijansama zemljanih tonova.

Članak 67.

Arhitektonski bezlične stambene četverokatnice mogu se redizajnirati uz poboljšanje stambenog standarda. Umjesto plitkih sivih krovova mogu se ponuditi arhitektonski kvalitetnija rješenja.

Postojeću garažu uz četverokatnicu u Gajevoj ulici treba ukloniti, izgraditi podzemnu garažu ili parkiralište, a parter hortikulturno urediti. Prigradnju prema ulici grada Wirgesa treba ukloniti ili arhitektonski kvalitetnije oblikovati, primjereno vrijednostima lokacije.

8.2.4. Smjernice za novu gradnju

Članak 68.

Pristup konsolidiranju odnosno dogradnji ovog urbanistički, graditeljsko i oblikovno nekonsolidiranog i konfliktnog područja treba biti kontekstualan, zasnovan na ideji dograđivanja postojećih vrijednosti neposrednog gradskog okruženja i uspostavljanja harmoničnih odnosa s vrijednostima gradske povijesne jezgre.

Volumenima nove izgradnje, artikulacijom i oblikovanjem vanjskih prostora treba naglasiti i afirmirati vrijednosti matrice grada te uspostaviti prihvatljiv odnos prema povijesnim autoritetima: građevinama prostornim akcentima (tornjevima crkvi i kapela), ali i uspostaviti vizure prema širem okruženju, padinama okolnih brda.

Prostorno strukturiranje i volumeni novih građevina trebaju uvažiti elemente memorije prostora čitljive u povijesnoj parcelaciji i mjerilu povijesne izgradnje, uz uspostavljanje odgovarajućeg odnosa i orijentacije prema povijesnim komunikacijama Gajevoj ulici i Gradni. Volumeni novih zgrada osim što trebaju uvažiti geometriju povijesne parcelacije, trebaju ostvariti gradaciju njihova urbanog značenja.

Novoplanirana urbanistička kompozicija bloka treba očuvati kvalitete fragmentarno realiziranog koncepta urbanizma kasne moderne zastupljenog soliternim višestambenim zgradama okruženim zelenim površinama, bez smanjivanja stupnja zelenila na parcelama.

Preporuča se oblikovanje građevina suvremenim arhitektonskim izrazom, uz korištenje registra oblikovanja i materijala završne obrade koji imaju uporište u gradograditeljskoj tradiciji Samobora, odnosno uspostavljaju harmoničan odnos s postojećom urbanom morfologijom povijesno vrijednih struktura.

8.2.5. Mjere i uvjeti zaštite parkova i vrtova

Članak 69.

Sve postojeće i planirane hortikulturno uređene površine treba održavati, bez smanjenja njihove površine.

Nove javne zelene površine na privatnim parcelama uz šetalište uz Gradnu treba rješavati u cjelovitom potezu s parternim i visokim zelenilom. Ta površina mora činiti jedinstvenu kompoziciju s GUP-om planiranim potezom zelenila.

U okviru parkovno riješenog poteza – linearnog parka Gradna treba predvidjeti potrebne elemente urbane i parkovne opreme.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 70.

Na području obuhvata Plana zbrinjavanje otpada obavljat će se u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Grada Samobora.

Pri postupanju s otpadom planira se izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati opasni otpad.

Planom je omogućeno odlaganje komunalnog otpada uz zelene i prometne površine košarama za smeće i kontejnerima na način koji ne nagrđuje okoliš.

Planom je omogućeno odvojeno prikupljanje pojedinih vrsta otpada (npr. papir, staklo, metali, plastika i slično) tipiziranim posudama, odnosno spremnicima postavljenim na javnim površinama. Spremnici se postavljaju na javnim površinama u skladu s uvjetima nadležne službe. Do spremnika je potrebno omogućiti nesmetan pristup posebnom vozilu.

10. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ I OSTALE MJERE ZAŠTITE

Članak 71.

Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

10.1. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

Članak 72.

Mjere čuvanja i poboljšanja kvalitete voda na području obuhvata Plana odnose se posebno na gradnju sustava odvodnje otpadnih voda, s ciljem zaštite podzemnih voda na području Grada Samobora.

10.2. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Članak 73.

Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka ima za cilj očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti.

Mjere za zaštitu zraka planiraju se štednjom i racionalizacijom energije i to uvođenjem plina kao energenta.

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema posebnim propisima o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

10.3. Smanjenje prekomjerne buke

Članak 74.

Smanjenje prekomjerne buke planira se prema posebnim propisima. Onemogućuje se nastajanje prekomjerne buke pri lociranju građevina, sadržaja ili namjena, te smanjuje u dopuštene granice.

10.4. Mjere zaštite od požara

Članak 75.

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzioniranjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektirati i izvoditi kao nadzemne.

Vatrogasni pristupi osigurani su po svim prometnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike mogu se uređivati temeljem lokacijskih dozvola u skladu s posebnim propisima.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina u skladu s posebnim propisima.

Potrebno je primjenjivati minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih srednjetlačnih i niskotlačnih plinovoda koji će se projektirati i graditi u području obuhvata Plana ili u njegovom kontaktnom području. Svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara dotok plina za dotičnu građevinu, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razornih nepogoda.

10.5. Mjere zaštite i sklanjanja

Članak 76.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti temelje se na polazištima i ciljevima ovog Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite, što se posebno ističe propisanim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom stanovanja.

Za zaštitu od elementarnih nepogoda planirane su preventivne mjere zaštite:

- u svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju uskladiti sa posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu (područje obuhvata ugroženo je mogućim potresom osmog stupnja Merkalijeve skale - MCS)
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Članak 77.

Kriteriji za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva, stupnjevi ugroženosti gradova i naseljenih mjesta, otpornost skloništa ovisno o zonama gdje se grade i način određivanja zona ugroženosti utvrđeni su Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) i Pravilnikom o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu (NN 02/91).

Temeljem navedenih dokumenata planirano je da se zaštita stanovništva na području obuhvata Plana osigurava u zaklonima. Sklanjanje ljudi osigurava se i privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Grada Samobora, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

11. SPRJEČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKIH BARIJERA

Članak 78.

Potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprječavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima. Građevine moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

U skladu s posebnim propisima, potrebno je osigurati određen broj PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM, te izvoditi pristupe pješačkim prelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

12.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja i urbanističko - arhitektonskih natječaja

Članak 79.

U obuhvatu Plana nije propisana obveza izrade detaljnih planova uređenja niti urbanističko - arhitektonskih natječaja.

12.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 80.

U obuhvatu Plana nema građevina čija je namjena u suprotnosti s ovim Planom.

C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 81.

Ovom Odlukom utvrđuje se 6 (šest) izvornika Urbanističkog plana uređenja Širi centar, ovjerenih potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Samobora.

Po jedan izvornik UPU-a Širi centar, zajedno s ovom Odlukom, dostavlja se:

1. Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske
2. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije
3. Županijskom zavodu za prostorno uređenje Zagrebačke županije.

Tri izvornika UPU-a Širi centar zajedno s ovom Odlukom čuvaju se u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, stambene i komunalne poslove Grada Samobora.

Članak 82.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u "Službenim vijestima Grada Samobora".

Klasa:
Urbrroj:
Samobor,

Predsjednik Gradskog vijeća
Željko ŽARKO, v.r.

