

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE I REKONSTRUKCIJE INDIVIDUALNIH GRAĐEVINA, STAMBENIH, STAMBENO-POSLOVNIH I POSLOVNO-STAMBENIH

Članak 45.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂, S₃, S₄ i S₁₀ i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M₁ i M₂ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 10.

Oznaka zone	Min. građ. čestica (m ²)	Max. Kig	Max. E	Max. V (m)	Max. Kis	Max. tlocrtna površina (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S ₁	800	0,3	2	7 (9)	1,2	250	4,0	6,0	40%
S ₂ , M ₁	600	0,3	3	10 (12)	1,5	250	4,0	6,0	40%
* S ₃ , M ₂	800	0,3	3	10 (12)	1,5	250	4,0	6,0	40%
S ₄	1200	0,25	3	10 (12)	1,2	300	4,0	6,0	50%
S ₁₀	800	0,3	3	10 (12)	1,5	-	4,0	6,0	40

* Informacija se odnosi na teren posebno istaknut na stranici www.RealEstateOpatija.com

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje u kojoj se gradi/rekonstruira individualna stambena građevina.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(6) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M₃ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

(7) Iznimno je u građevinama iz stavka (6) ovog članka dozvoljena izvedba podzemne garaže pod uvjetima opisanim u stavku (5) ovog članka.

Članak 46.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂ i S₃, zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₁, M1₂ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₁ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 11.

Oznaka zone	Min. grad. čestica (m ²)	Max. Kig	Max. E	Max. V (m)	Max. Kis	Max. tlocrtna površina (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S ₁	1000	0,3	2	8 (10)	1,2	300	5,0	6,0	40
S ₂ , M1 ₁ , M2 ₁	800	0,3	3	11 (13)	1,5	300	5,0	6,0	40
* S ₃ , M1 ₂	1000	0,3	3	11 (13)	1,5	300	5,0	6,0	40

* Informacija se odnosi na teren posebno istaknut na stranici www.RealEstateOpatija.com

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira individualna stambeno-poslovna građevina.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine - mjeri se od konačnog zaravnog i urednog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine - mjeri se od konačno zaravnog i urednog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₃ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₂ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

(5) Iznimno je u građevinama iz stavka (4) ovog članka dozvoljena izvedba podzemne garaže pod uvjetima opisanim u stavku (3) ovog članka.