

PITANJE:

U postupku smo projektiranja obiteljske kuće u Donjem Miholjcu te imamo neke nedoumice vezano uz provođenje prostornog plana UPU naselja Donji Miholjac. Naime, prema članku 19. najviša visina individualne stambene građevine je 3 nadzemne etaže, odnosno 7,5 m, dok se u članku 15. navodi: „Građevina koja se u cijelosti ili dijelom prislanja u susjednu među mora u dijelu u kojem se ne prislanja uz tu među biti udaljena najmanje za širinu strehe od iste međe. Udaljenost takve građevine od ostalih susjednih međa mora iznositi najmanje 3,0 m. Građevine koje su više od 6,0 m moraju od susjednih međa biti udaljene najmanje pola visine.“ Znači li to da poluugrađene i ugrađene građevine ne mogu biti više od 6 m?

Mi smo planiranu građevinu visine cca 6,7 m projektirali kao samostojeću te udaljenu 1 m od susjedne međe, dok je od ostalih udaljena više od 3 m. Molim Vas za očitovanje je li to u skladu s prostorno planskim odredbama.

Također, u članku 65. piše da krovšta individualnih stambenih građevina moraju biti kosa (30 – 45°) i iznimno je moguća gradnja građevina s ravnim krovom. Da li se pod ravnim krovom podrazumijeva krov s pokrovom od lima blagog nagiba (5°)?

ODGOVOR:

Temeljem dosadašnje prakse i konzultacija s izrađivačem plana dajemo sljedeći odgovor u svezi načina provedbe odredbi članka 19. i 65. UPU-a:

- Odredba „Građevine koje su više od 6,0 m moraju od susjednih međa biti udaljene najmanje pola visine“ se odnosi samo na udaljenost građevine u odnosu na međe uz koje nije prislonjena ili djelomično prislonjena. Slijedom navedenog u konkretnom slučaju građevina visine 6,7 m koja se ne prislanja niti uz jednu među mora od svih susjednih međa (osim međe prema javnoj površini) biti udaljena minimalno 3,35 m. Nema zapreka da se takva građevina prisloni u cijelosti ili djelomično uz jednu među sukladno odredbama koje reguliraju gradnju poluugrađenih građevina u kojem slučaju mora od preostalih međa biti udaljena minimalno 3,35 m.
- Odredba koja regulira mogućnost gradnje ravnog krova se odnosi na arhitektonsko oblikovanje građevine te se u konkretnom slučaju izraz ravni krov ne tumači u tehničkom nego u oblikovnom smislu. Sukladno navedenom ravnim krovom se može smatrati i krov blagog nagiba koji oblikovno izgleda kao ravni krov što ovisi o načinu oblikovanja u arhitektonskom projektu. Primjerice blagi kosi krov kod kojeg nije vidljiva kosina zbog nadozida na pročelju zgrade se može smatrati ravnim krovom u smislu odredba članka 65. UPU-a.
- Napominjemo da UPU-om nije definiran način mjerenja visine građevine obzirom da je u vrijeme donošenja UPU-a bila na snazi definicija visine iz tada važećeg Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12. i 80/13.) Obzirom da važećim propisima, a niti UPU-om nije definirano što se smatra visinom građevine, a jasno je da je prilikom donošenja plana bila u primjeni tada važeća definicija, smatramo da se u konkretnom slučaju mora primijeniti tada važeća definicija koja glasi: „Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m; ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)“.