

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONA CENTRA I ZONA MJEŠOVITE,
PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE U
NASELJU BERETINEC**

Obrazloženje

Naručitelj:	Općina Beretinec
Izvršitelj:	Akteracija d.o.o. Matije Divkovića 67 10090 Zagreb
Direktor:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Stručni tim:	Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.

Županija: Varaždinska Općina: Beretinec	
Naziv plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONA CENTRA I ZONA MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE U NASELJU BERETINEC	
Odluka o izradi: Službeni vjesnik Varaždinske županije, broj 96/18	Odluka o donošenju: Službeni vjesnik Općine Beretinec, broj 2/19
Javna rasprava objavljena: www.mgipu.hr, www.beretinec.hr, Večernji list	Javni uvid održan: od: 29. travnja 2019. do: 29. svibnja 2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Ivana Koščak, dipl.oec.
Pravna osoba koja je izradila plan:  AKTERACIJA d.o.o. Matije Divkovića 67, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: _____ Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj: _____ Ivan Kapović, mag.ing.arch.	
Stručni tim u izradi plana: Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: _____ Nikola Žganec
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
_____ ...	

Sadržaj:

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru općine
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Elektroničke komunikacije
 - 3.5.2. Vodoopskrba
 - 3.5.3. Odvodnja
 - 3.5.4. Plinoopskrba
 - 3.5.5. Elektroenergetika
 - 3.5.6. Obnovljivi izvori
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- 3.8. Mjere posebne zaštite

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja zona centra i zona mješovite, pretežito stambene namjene u naselju Beretinec (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je na osnovi ugovora sklopljenog između Općine Beretinec i tvrtke Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Osnova za izradu Plana je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Općine Beretinec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 15/06 i 60/14) i
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja zona centra i zona mješovite, pretežito stambene namjene u naselju Beretinec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 96/18).

Obveza izrade urbanističkog plana propisana je Zakonom o prostornom uređenju, odnosno u članku 218. Prostornog plana uređenja Općine Beretinec, a obuhvat Plana odnosi se na površinu javne i društvene namjene (zone centralnih sadržaja) i površinu mješovite, pretežito stambene namjene prikazane na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora u mjerilu 1:25.000 i kartografskom prikazu 4. Građevinsko područje naselja Beretinec, Črešnjevo, Ledinec i Ledinec Gornji u mjerilu 1:5.000.

Plan je izrađen u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog uređenja te u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Plan obuhvaća 16,57 ha dijela naselja Beretinec.

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Općine Beretinec i uvidom na terenu razvidno je da je veći dio unutar obuhvata Plana neizgrađeno građevinsko područje.

Površina javne i društvene namjene (zone centralnih sadržaja) unutar obuhvata Plana u potpunosti je neizgrađena, a površina mješovite, pretežito stambene namjene unutar obuhvata Plana djelomično je izgrađena.

Izgrađene građevine su, uglavnom, obiteljske stambene građevine. Osim stambene izgradnje unutar obuhvata nalazi se i manji broj poslovnih i poslovno-stambenih građevina.

Neizgrađeni dio građevinskog područja koristi se kao poljoprivredno zemljište.

Prema Popisu stanovnika 2011. broj stanovnika u cijeloj Općini Beretinec je bio 2.176, a broj domaćinstava 632, od čega je na naselje Beretinec otpadalo 1.040 stanovnika u 314 domaćinstava.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje koje je predmet ovog Plana tek je svojim manjim dijelom izgrađeno (oko 20%) tipičnom gradnjom ovog podneblja. Izgrađenost je koncentrirana uz glavne prometnice.

Teren je gotovo u potpunosti ravan bez većih visinskih razlika.

Blizina Varaždina, glavnih prometnih pravaca i infrastrukture pridonosi atraktivnosti ovog prostora. Atraktivnost će dodatno porasti nakon realizacije javnih i društvenih sadržaja koji se planiraju izgraditi unutar zone centralnih sadržaja.

Poljoprivredno zemljište unutar obuhvata može se do realizacije Plana koristiti na dosadašnji način, uz uvjete određene posebnim propisima, te se mora održavati urednim.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Iz smjera sjevera kroz središnji dio obuhvata prolazi županijska cesta Ž2050 (Varaždinska ulica) te nastavlja u smjeru istoka (Ulica bana Jelačića) i dijeli obuhvat u dvije prostorne cjeline. Od križanja Varaždinske ulice i Ulice bana Jelačića u smjeru zapada proteže se županijska cesta Ž2063.

Pješački promet je riješen, obostrano ili jednostrano, u dijelovima izgrađenog građevinskog područja naselja.

Uz sjeverni rub obuhvata prolazi magistralni vodoopskrbni cjevovod Ø400 mm dok je u Ulici bana Jelačića položen distributivni cjevovod Ø110 mm.

U Varaždinskoj ulici položen je distributivni plinovod PE 160, a Ulici bana Jelačića PE 110.

Sjeverno od obuhvata Plana nalazi se planirana lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s ispustom.

U neposrednoj blizini obuhvata, južno od Ulice bana Jelačića nalaze se tri postojeće trafostanice (Beretince I, II i III). Distribucija električne energije djelomično je nadzemna, a djelomično podzemna. Javna rasvjeta je riješena uz glavne ulice.

Također, u neposrednoj blizini, južno od Ulice bana Jelačića nalazi se jedinica poštanske mreže i mjesna centrala (UPS).

Sjeverno od obuhvata Plana nalazi se RTV odašiljač.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode niti područja ekološke mreže Natura 2000 pa se slijedom iznesenog ne primjenjuju posebne mjere zaštite prirode.

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina ni građevina pa se slijedom iznesenog ne primjenjuju posebne mjere zaštite kulturnih dobara.

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih arheoloških lokaliteta. Međutim, ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih radova i bilo kakvih iskopa naiđe na predmete ili nalaze arheološkog ili povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležni konzervatorski odjel uprave za zaštitu kulturne baštine.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Za obuhvat Plana na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Beretince ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 15/06 i 60/14) kojim je područje obuhvata određeno kao građevinsko područje naselja.

Prostornim planom uređenja Općine Beretince određene su sljedeće osnovne namjene unutar obuhvata Plana:

- mješovita namjena (pretežito stambena),
- javna i društvena namjena (zona centralnih sadržaja).

Člancima 6., 7. i 220. Prostornog plana uređenja Općine Beretince dani su sljedeći uvjeti za građevinska područja naselja:

- Građevinsko područje naselja je dio koji je predviđen za izgradnju naselja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela koji je u funkciji daljnjeg razvoja naselja,
- U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja novih građevina te dogradnja, održavanje, rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina,
- U zoni mješovite, pretežito stambene namjene mogu se graditi i uređivati i drugi sadržaji osim prevladavajućih stambenih sukladno odredbama,
- Uvjeti gradnje u zoni mješovite namjene pobliže su obrađeni u točki 2.2.1. Zone mješovite namjene,

- Uvjeti gradnje u zoni javne i društvene namjene (kao i uvjeti gradnje takvih sadržaja u mješovitoj zoni) pobliže su obrađeni u točki 2.2.2. Zone javne i društvene namjene te poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti,
- Prilikom izrade UPU-a potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja te elemenata zaštite okoliša.

Prostornim planom uređenja Općine Beretinec određena su sljedeća područja posebnih ograničenja u korištenju u prostoru obuhvata Plana:

- važniji rasjedi,
- vodotok I kategorije,
- ostali vodotoci.

Na utvrđenim rasjednim zonama potrebno je ograničiti bruto gustoću naseljenosti najviše do 50 st/ha.

Unutar definiranog neuređenog inundacijskog područja zabranjeno je orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje. Na prostoru definiranog neuređenog inundacijskog područja unutar građevinskog područja ne postoji mogućnost izgradnje novih objekata.

Uz sve vodotoke, za koje nije odlukom definirano inundacijsko područje, treba osigurati zakonom propisan prostor koji služi za pristup vodotoku radi eventualno potrebnih zahvata održavanja i sl.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Popisom stanovništva 2011. godine utvrđeno je da u naselju Beretinec živi 1.040 stanovnika što je smanjenje od 23 stanovnika (-2,2%) u odnosu na popis iz 2001. godine (1.063). Smanjenje broja stanovnika ima negativan utjecaj na razvoj naselja.

Mogućnosti daljnjeg razvoja čitavog naselja vezane su uz njegove prirodne i prostorne pogodnosti, a to su: relativno povoljan prometno geografski položaj na osi Varaždin-Ivanec, odnosno blizina postojećih gospodarskih kapaciteta smještenih oko Varaždina.

Za unapređenje života građana nedostaju površine i građevine za potrebe sporta i rekreacije i za različite javne i društvene sadržaje. Izgradnja ovih sadržaja trebala bi imati pozitivan utjecaj na ostanak stanovništva i prevenciju budućeg iseljavanja. Također, planiranjem mreže novih ulica, odnosno uređenjem neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja, omogućit će se rješavanje stambenih potreba novih obitelji.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su planiranje zone mješovite, pretežito stambene namjene te javne i društvene namjene (zona centralnih sadržaja), posebno vodeći računa o omogućavanju realizacije kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama i prodavaonicom) u sklopu predmetnih zona, a koji će koristiti cijeloj Općini Beretinec.

2.1.1. Demografski razvoj

U poglavlju "1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje" ovog Obrazloženja dan je pregled demografskih trendova uz konstataciju kako smanjenje broja radno sposobnog stanovništva ima negativan utjecaj.

Međutim, ostvarivanje mogućnosti realizacije centralnih sadržaja naselja (javnih, društvenih i sportsko-rekreacijskih) trebalo bi imati pozitivan utjecaj na ostanak stanovništva i prevenciju budućeg iseljavanja. Također, planiranjem mreže novih ulica, odnosno uređenjem neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja, omogućit će se realiziranje stambenih potreba novih obitelji.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorno rješenje treba strukturirati tako da se predlože prostorna rješenja manjih cjelina i to odvojeno za:

- prostore nove izgradnje,
- prostore rekonstrukcije postojeće izgradnje.

Za prostore nove izgradnje planirat će se:

- površine nove izgradnje,
- nove prometnice i komunalna infrastruktura,
- uređenje zelenih i pješačkih površina, a gdje je moguće, i biciklističkih staza,
- zaštita od prirodnih i ratnih nepogoda,
- rješenja za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera,
- odrednice za urbanističko-tehničke uvjete.

Za prostore rekonstrukcije postojeće izgradnje planirat će se:

- zone interpolacije novih građevina u već izgrađene cjeline,
- ulični građevni pravci, uz mogućnost zadržavanja postojećih, gdje je to moguće,
- rekonstrukcija postojeće prometne i komunalne infrastrukture,
- uređenje zelenih i pješačkih površina,
- zaštita od prirodnih i ratnih nepogoda,
- rješenja za uklanjanje urbanističko-arhitektonskih barijera,
- odrednice za urbanističko-tehničke uvjete.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Cilj prostornog uređenja u odnosu na prometnu i komunalnu infrastrukturu je u prvom redu kompletiranje, tj. izgradnja prometne i komunalne infrastrukture u funkcionalnom i kvalitativnom smislu.

Na županijskim cestama treba poboljšati građevinsko-tehničke, ali i prometno-sigurnosne uvjete.

Prometnice i komunalno opremanje obuhvata Plana ima za cilj uređivanje neizgrađenog dijela građevinskog područja te poboljšanje uvjeta, što se prije svega odnosi na izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda.

Prilikom izrade Plana potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina i time adekvatno povezivanje na postojeću prometnu mrežu, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja, te elemenata zaštite okoliša.

Svu izgradnju novih vodoopskrbnih objekata, u cilju postizanja što jednoličnije opskrbe cijelog područja, kao i proširenje postojeće vodovodne mreže, treba temeljiti na postojećoj koncepciji vodoopskrbe ("Studija vodoopskrbe Varaždinske županije"), odnosno proširenja planirati priključenjem na postojeći sustav vodoopskrbe.

Rješenja odvodnje otpadnih voda potrebno je temeljiti na osnovnoj koncepciji sustava odvodnje otpadnih voda za područje Varaždinske županije definiranoj "Studijom zaštite voda Varaždinske županije", odnosno projektima izrađenim za potrebe rješavanje odvodnje, a usklađenim s odlukama Općine Beretince.

Pri planiranju i projektiranju dijelova distributivne plinovodne mreže nastojati očuvati osnovnu prostornu koncepciju planirane distribucije plinskog sustava definiranu "Studijom opskrbe prirodnim plinom Županije varaždinske".

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Planirat će se nova izgradnja na slobodnim, neizgrađenim površinama, a izgrađena područja će se planirati uz zadržavanje postojeće urbanističke matrice i uličnih građevnih pravaca, uz podizanje standarda i kvalitete stanovanja i rada, sve u skladu sa propisanim građevnim pravcem.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Osnovni cilj ovoga Plana je definiranje uvjeta i mjera uređenja za postizanje primjerene zaštite te svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja. To će se ostvariti:

- planiranjem gradnje građevina tipičnih volumena, oblika, boja i vrsta građevnog materijala radi uklapanja u izgrađenu strukturu i okoliš,
- planiranjem cjelovitog uređenja prometne i komunalne opremljenosti,
- organiziranjem pješačkih površina i proširenja postojećih cesta, kao i rješavanjem prometa u mirovanju,
- uređenjem javnih zelenih površina, pješačkih, a gdje je moguće, i biciklističkih staza,
- planiranjem javnih, društvenih i sportsko-rekreacijskih površina i
- zaštitom područja vodotoka.

Propisivanjem obveze uređenja zelenih površina na česticama sadnjom autohtonih vrsta visokog zelenila uvažavaju se obilježja izgrađene strukture te vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i ambijentalnih sredina.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Cilj komunalnog opremanja je, između ostalog, nadogradnja, poboljšanje i širenje mreže komunalne infrastrukture.

Cilj prostornog uređenja prije svega je poboljšanje kvalitete života kao i zaštita okoliša općenito. U tom smislu potrebno je:

- izgraditi nove i urediti i održavati postojeće prometnice,
- osigurati potrebne površine za promet u mirovanju,
- osmisлити i oblikovati pješačke komunikacije i javne površine, a gdje je moguće i biciklističke staze,
- osigurati potrebne javne, društvene i sportsko-rekreacijske sadržaje,
- osigurati opskrbu vodom koja treba zadovoljiti planske potrebe svih korisnika i protupožarne količine,
- razvijati sustav razdjelne kanalizacije na cijelom području obuhvata Plana,
- kod rješavanja odvodnje voditi računa o zaštiti okoliša, izgraditi odgovarajuće uređaje za pročišćavanje otpadnih voda (sustavi za sakupljanje, pročišćavanje i odgovarajuća dispozicija ispusta u recipijent) i
- širiti i pojačati mrežu elektroenergetskog napajanja i osigurati stabilnost i sigurnost opskrbe električnom energijom.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora je zasnovan na sadržajima i kvantifikacijskim odrednicama koje su određene Prostornim planom uređenja Općine Beretinec. U skladu s njime je prostor unutar obuhvata Plana podijeljen na površine za gradnju sljedećih namjena i sadržaja: stambene namjene, javne i društvene namjene, površine javnog i ostalog zelenila te prometne i infrastrukturne površine.

Ovim je Planom predviđeno:

- definiranje prostoru primjerene i namjenama svrhovite urbanističke organizacije,
- formiranje prostorno logične i funkcionalno učinkovite ulične mreže područja obuhvata i njena kvalitetna povezanost na postojeći sustav osnovne ulične mreže naselja i šireg prostora,
- svrhovito korištenje postojećih ulica i putova u sustavu nove ulične mreže,
- racionalno korištenje prostora oblikovanjem primjereno dimenzioniranih zona moguće gradnje,
- mogućnost preparcelacije zemljišta radi postizanja optimalnih veličina građevnih čestica i realizacije kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarne, ordinacija, prodavaonice i sl.),
- kvalitetno i potpuno opremanje komunalnom infrastrukturom,
- omogućavanje izgradnje samo onih sadržaja i tehnologija gospodarskih namjena koje nemaju negativnog utjecaja na okoliš odnosno koje mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i ne umanjuju kvalitetu stanovanja i rada na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- omogućavanje gradnje svih sadržaja dozvoljenih Prostornim planom uređenja Općine Beretinec,
- razvoj pratećih sadržaja osnovnoj stambenoj namjeni naselja,
- uređenje površina uz infrastrukturne građevine prije svega formiranjem zaštitnih zelenih površina u slobodnoj formi i
- uređenje javnih prostora.

3.2. Osnovna namjena prostora

Ovim Planom razgraničene su površine sljedećih namjena:

- **Stambena namjena (S)**
- **Javna i društvena namjena**
 - zona centralnih sadržaja (D_A)
 - javna i društvena namjena (D_B)
- **Javne zelene površine - Javni park (Z1)**
- **Zaštitne zelene površine (Z)**
- **Infrastrukturalna namjena**
 - trafostanica (IS1)
- **Prometne površine**
 - glavna ulica (G1)
 - sabirna ulica (S1)
 - ostale ulice (O1, O2).

Tablica 1: Pregled površina i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata Plana

Namjena	Oznaka	Površina (m ²)	Postotak površine
Stambena namjena	S	96268,43	58,10 %
Zona centralnih sadržaja	D_A	48986,15	29,56 %
Javna i društvena namjena	D_B	3180,96	1,92 %
Javne zelene površine -Javni park	Z1	773,86	0,47 %
Zaštitne zelene površine	Z	1014,73	0,61 %
Infrastrukturalna namjena - trafostanica	IS1	88,8	0,05 %
Prometne površine		15392,62	9,29 %
Ukupno:		165705,55	100%

Stambena namjena (S)

Ovim Planom određene su površine za stambenu namjenu (S).

Na površinama određenim za stambenu namjenu (S) moguća je izgradnja sljedećih građevina stambene namjene:

- obiteljskih stambenih građevina,
- stambeno-poslovnih građevina (obiteljska stambena građevina u kojoj se uz stanovanje obavljaju i druge djelatnosti u skladu s odredbama ovog Plana).

Obiteljskim stambenim građevinama, odnosno stambeno-poslovnim građevinama, smatraju se građevine s najviše 3 stana, odnosno funkcionalnih jedinica.

Na površinama određenim za stambenu namjenu (S) na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna obiteljska stambena građevina, odnosno stambeno-poslovna građevina, te uz nju jedna ili više pratećih građevina, koje s građevinom stambene namjene čine stambenu i gospodarsku cjelinu, sljedećih namjena, odnosno funkcija:

- gospodarskih (vezano uz poljoprivredu),
- pomoćnih,
- poslovnih za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije,
- sportsko-rekreacijskih,
- prometne i komunalne infrastrukture,
- jednostavnih građevina,
- zaštitnih građevina.

U sklopu stambeno-poslovne građevine mogu se smještati društvene djelatnosti i tihe i čiste poslovne djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Pomoćnim građevinama podrazumijevaju se garaže, drvarnice, spremišta, ljetne kuhinje, kotlovnice, nadstrešnice, vrtne sjenice, bazen, roštilj i slično koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine

osnovne namjene, te solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori na terenu okućnice građevne čestice bez mogućnosti postave istih na stupove.

Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu) smatraju se:

- a) bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.,
- b) s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci, gnojišne jame i sl.

Poslovnim građevinama za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije smatraju se:

- mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.),
- poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom i ograničenim radnim vremenom (caffei, buffeti i sl.),
- građevine u funkciji turizma - smještajni kapaciteti te građevine u funkciji seoskog turizma,
- montažne privremene građevine.

Javna i društvena namjena (D)

Na površinama određenim za javnu i društvenu namjenu - zona centralnih sadržaja (D_A) i javnu i društvenu namjenu (D_B) moguća je gradnja građevina namijenjenih obavljanju društvenih djelatnosti (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sportsko-rekreacijskih) s pratećim uslužnim, turističkim, ugostiteljskim i drugim poslovnim sadržajima karakterističnim za centar naselja, uključujući i pomoćne građevine (npr. garaže).

Iznimno, na površinama određenim za javne i društvene namjene - zona centralnih sadržaja (D_A) mogu se graditi višestambene zgrade s društvenim sadržajima te prateći uslužni, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, uključujući i pomoćne građevine (npr. garaže).

Višestambene zgrade su stambene ili stambeno-poslovne građevine s više od 3 stana, odnosno funkcionalnih jedinica i visinom minimalno P+1.

Uz izgradnju ovih građevina moguće je odgovarajuće uređenje parkovnih i zaštitnih zelenih površina i uređenje i izgradnja potrebnih kolnih i pješačkih površina, biciklističkih staza, parkirališta, drugih uređaja i objekata infrastrukture, manjih sportsko-rekreacijskih površina i igrališta te dječjih igrališta, paviljona i drugog mobilijara, postavljanje privremenih objekata (kioska i sl.).

Dozvoljeno je formiranje jedinstvene građevne čestice koja obuhvaća površinu javne i društvene namjene - zona centralnih sadržaja (D_A) i površinu javne i društvene namjene (D_B) radi realizacije višenamjenske građevine društvenih djelatnosti (kulturno-sportskog centra s ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.). Tako formirana građevna čestica smatrati će se česticom javne i društvene namjene - zona centralnih sadržaja (D_A) te će se primjenjivati uvjeti propisani za ovu namjenu. Iznimno, u dijelu građevne čestice koji je ovim Planom unutar površine javne i društvene namjene (D_B) potrebno je poštivati visinu i etažnost propisanu za tu namjenu.

Javne zelene površine - Javni park (Z1)

Unutar obuhvata Plana planiran je javni park određen kao javna zelena površina - Javni park (Z1).

Zaštitne zelene površine (Z)

Unutar obuhvata Plana, uz koridor infrastrukturnih vodova i vodotok, planirana je zaštitna zelena površina (Z).

Infrastrukturna namjena - Trafostanica (IS_t)

Unutar obuhvata Plana planirana je trafostanica TS 10(20)/0,4 kV koja, zajedno s tri trafostanice (Beretinec I, II i III) u neposrednoj blizini obuhvata južno od Ulice bana Jelačića, zadovoljava potrebe za napajanjem budućih potreba unutar obuhvata Plana.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Površina dovršenog dijela naselja gdje se dopušta održavanje, rekonstrukcija i nova gradnja iznosi 31.806,37 m².

Površine planirane za novu gradnju obiteljskih stambenih građevina i stambeno-poslovnih građevina s pratećim namjenama iznose 63.686,72 m².

Površine planirane za novu mješovitu gradnju građevina namijenjenih obavljanju društvenih djelatnosti (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sportsko-rekreacijskih) s mogućnošću gradnje višestambenih zgrada s društvenim sadržajima i pratećim uslužnim, turističkim, ugostiteljskim i drugim poslovnim sadržajima karakterističnim za centar naselja iznose 45.627,69 m².

Pretpostavljena gustoća stanovanja G_{st} netto (odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za obiteljske stambene građevine i stambeno-poslovne građevine) je 41,5 stanovnika/ha.

Pretpostavljena gustoća stanovanja G_{bst} bruto (odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za obiteljske stambene građevine, stambeno-poslovne građevine i prateće javne, društvene i sportsko-rekreacijske sadržaje) je 26,8 stanovnika/ha.

Pretpostavljena gustoća stanovništva G_{nst} netto (odnos broja stanovnika i površine obuhvata Plana) je 24,1 stanovnika/ha.

3.4. Prometna i ulična mreža

Cestovni promet

Planom je određena ulična mreža, a građevne čestice javnih cestovnih površina omogućavaju uređenje kolnika, nogostupa i ostalih objekata ceste. Detaljni odnosi između tih površina definiraju se projektnom dokumentacijom.

Glavna ulica planske oznake G1 (postojeća Varaždinska ulica) planirana je za poboljšanje građevinsko-tehničkih i prometno-sigurnosnih uvjeta. Sastoji se od dvije kolničke trake širine 3 m i dvostranog pješačkog nogostupa širine 2 m.

Sabirna ulica planske oznake (S1) planirana je u širini od 9 m i sastoji se od dvije kolničke trake širine 3 m i dvostranog pješačkog nogostupa širine 1,5 m.

Ostala ulica planske oznake O1 planirana je u širini od 9 m i sastoji se od dvije kolničke trake širine 3 m i dvostranog pješačkog nogostupa širine 1,5 m, a ostala ulica planske oznake O2 planirana je u širini 7,5 m i sastoji se od dvije kolničke trake širine 2,75 m, jednostranog pješačkog nogostupa širine 1,5 m i 0,5 m bankine.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za građevine stambene namjene mora se osigurati na odnosnoj građevnoj čestici. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila mora se osigurati na odnosnoj građevnoj čestici i/ili parkiralištima ili garažama za poslovne, proizvodne, servisne, sportsko-rekreacijske, javne, društvene i slične građevine. Iznimno, smještaj potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta se može predvidjeti u neposrednoj blizini predmetne građevne čestice (kupnjom ili zakupom zasebnih čestica) ili u sklopu zelenog pojasa ispred čestice, a izuzetno i na javnoj površini, uz prethodno odobrenje Općine ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

Javne površine

Kao materijal za opločenje preporuča se korištenje prirodnih materijala (kamen, šljunak, zemlja i sl.), a dozvoljeno je korištenje betonskog opločenja, asfalta i sličnih materijala.

Javne površine obavezno se uređuju da budu pristupačne za sve građane bez obzira na spol, dob i vrstu dodatne potrebe u kretanju, pri čemu se moraju primjenjivati propisi, normativi i iskustva u svrhu otklanjanja postojećih i sprječavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

Na javnim površinama dozvoljeno je postavljanje urbane opreme (klupe i stolovi, kante/koševi za otpatke, žardinjere, stalci za bicikle i sl.), ograda, rukohvata, nadstrešnica, putokaza, informativnih ploča te

skulptura, a obavezno je postavljanje javne rasvjete. Rasvjeta mora biti ekološka i isključivo u svrhu sigurnosti korištenja, bez svjetlosnih efekata i nepotrebnog rasipanja osvjetljenja.

Na javnim površinama dozvoljeno je postavljanje privremenih građevina za potrebe sajмова i javnih manifestacija, kioska, dječjih igrališta, nadstrešnica za javni promet te reklamnih panoa sukladno odredbama ovog Plana, odobrenju Općine i općinskom Odlukom o komunalnom redu. Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m² tako da je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

U svim ulicama unutar obuhvata Plana osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture.

Točne pozicije uređaja i vodova komunalne infrastrukture te mjesto priključenja odrediti će se i obrazložiti detaljnom projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.

Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica treba uskladiti s važećim zakonskim aktima, pravilnicima, normama i ostalim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture kao i ostalom komunalnom infrastrukturnom mrežom.

Raspored instalacija komunalne infrastrukture u pravilu se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i elektroničkih komunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.

3.5.1. Elektroničke komunikacije

Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži

U svim ulicama unutar obuhvata Plana, uz regulacijski pravac, osigurani su pojasevi za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije (DEKK) koju je potrebno, gdje god je to moguće, izvesti kao podzemnu, a točna pozicija unutar profila ulice (s jedne strane ili obostrano) utvrdit će se detaljnom projektnom dokumentacijom.

Uz trase elektroničke komunikacijske infrastrukture dozvoljeno je postavljanje eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj komunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija, odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

Elektroničku komunikacijsku kanalizaciju potrebno je priključiti na udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) smješten izvan obuhvata Plana.

Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je postavljanje osnovnih postaja i povezane opreme pokretnih komunikacija kao krovnih antenskih prihvatila te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju), osim na odgojnim i obrazovnim građevinama i ostalim građevinama ako se u njima smještaju predškolski i školski sadržaji.

U postupku pribavljanja propisane dokumentacije, te prilikom gradnje građevina iz prethodnog stavka, potrebno je pridržavati se i posebnih uvjeta sigurnosti, zaštite i spašavanja, zaštite zdravlja ljudi te zaštite okoliša.

3.5.2. Vodoopskrba

Obuhvat Plana vodom se snabdijeva iz postojećeg sustava javnog vodovoda.

Priključenju novih potrošača smije se pristupiti tek nakon osiguranja adekvatnih kapaciteta, odnosno, uz suglasnost nadležnog vodoopskrbnog poduzeća.

Tablica 2: Proračun planirane potrošnje vode

Namjena	Jedinica obračuna	Broj jedinica	Potrošnja	Ukupno
Stambena	stanovnik	400	120 l/dan	48000 l/dan

Kulturno-sportski centar	funkcionalna jedinica	4	2000 l/dan	8000 l/dan
Zona centralnih sadržaja	stanovnik/korisnik	112	120 l/dan	747 l/dan
Ukupno:				56747 l/dan

$Q_{god} = 20713 \text{ m}^3/\text{god}$
 $Q_{dnev.sred.} = Q_{god} / 365 = 57 \text{ m}^3/\text{dan}$
 $Q_{max.dnev.} = Q_{dnev.sred.} * 1,7 = 96 \text{ m}^3/\text{dan}$
 $Q_{sat.sr} = Q_{max.dnev.} / 24 = 4 \text{ m}^3/\text{sat}$
 $Q_{sat.max} = Q_{sat.sr} * 2,4 = 2.7 \text{ l/s}$

* uz pretpostavku gubitaka od 20% vode na mjesečnoj razini

Na vodoopskrbnoj mreži mora se izgraditi nadzemna hidrantska mreža u skladu s važećim propisima.

3.5.3. Odvodnja

Ovim Planom određena je izgradnja razdjelnog sustava javne odvodnje otpadnih voda.

Odvodnja otpadnih voda

Sve građevine moraju biti priključene na javni sustav odvodnje Beretince.

Trase vodova sustava odvodnje su načelne te je detaljnom projektnom dokumentacijom moguće predvidjeti i modificirane trase te crpne stanice koje ovim Planom nisu predviđene.

Sve otpadne vode treba prije upuštanja u recipijent tako tretirati da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent, tj. uvjet je da stupanj pročišćavanja voda koje se upuštaju u recepijent bude istovjetan postojećoj (ili propisanoj) kvaliteti recipijenta.

Daje se mogućnost fazne realizacije odvodnje otpadnih voda.

Iznimno, do izgradnje sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, moguća je realizacija pojedinačnih objekata s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u (atestirane) vodonepropusne sabirne jame zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta) s mogućnošću pražnjenja i redovitog održavanja od strane ovlaštenog poduzeća ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici ili putem ispusta, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda.

Do izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, eventualne tehnološke otpadne vode, nakon predtretmana koji osigurava pročišćavanje otpadnih voda do parametara propisanih Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje, treba ispuštati u vodonepropusne sabirne jame koje treba redovito prazniti za to ovlašteno poduzeće.

Sustavi iz prethodnog stavka moraju biti koncipirani na način da se omogući njihovo priključenje na javni sustav sanitarne odvodnje kada bude izveden. Nakon izgradnje mreže javne odvodnje otpadnih voda i priključenja na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, obavezno je priključenje korisnika na sustav odvodnje, a septičke i sabirne jame je potrebno ukinuti i sanirati teren, sve u skladu s posebnim propisima i Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Općine Beretince.

Oborinska odvodnja

Sve oborinske vode s građevnih čestica stambene namjene izvan javnih uličnih površina trebaju se upustiti u tlo na površini te građevne čestice, bez prelijevanja na susjedne građevne čestice. Upuštanje u tlo treba izvesti raspršeno, mrežom drenažnih cijevi ili koncentrirano upojnim bunarima adekvatnog kapaciteta. Krovne oborinske vode mogu se upustiti u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta.

Oborinske vode s površina na kojima postoji mogućnost onečišćenja uljima i mastima (javne prometnice, autoservisi, parkirališta s 10 i više parkirališno-garažnih mjesta za osobna vozila ili 6 i više za kamione i autobuse i sl.) prije ispuštanja u recipijent potrebno je prikupiti i odgovarajuće pročistiti (taložnica, separator ulja i masti).

3.5.4. Plinoopskrba

Obuhvat Plana plinom se snabdijeva iz postojeće plinoopskrbne mreže.

Kod izgradnje distributivne mreže obvezna je primjena upute za projektiranje srednjetačnih i niskotlačnih plinovoda.

Distributer je obavezan preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti, odnosno smanjiti na minimum, mogućnost nastanka kvarova koji mogu imati za posljedicu zagađenje okoliša.

Ukoliko se pokaže potreba za snabdjevanjem iz spremnika UNP, minimalna sigurnosna udaljenost spremnika do susjednih objekata, javne prometnice ili druge javne površine mjerena od gabarita nadzemnog ili okna podzemnog spremnika je 5 m. Ukoliko se na čestici postavlja više spremnika njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje 2 m za nadzemne i 1 m za podzemne spremnike.

3.5.5. Elektroenergetika

Unutar obuhvata Plana planirana je površina za transformatorsku stanicu TS 10(20)/0.4 kV prema sljedećem proračunu vršnog opterećenja:

Tablica 3: Proračun vršnog opterećenja

Namjena	Jedinica obračuna	Broj	Potrošnja	Ukupno
Stambena	stambena jedinica	120	4.60 kW	552.00 kW
Kulturno-sportski centar	funkcionalna jedinica	4	25.00 W	0.10 kW
Zona centralnih sadržaja	funkcionalna jedinica	34	4.60 kW	156.40 kW
Javni park	površina (m ²)	774	4.00 W	3.10 kW
Prometna (javna rasvjeta)*	dužina (m)	1600	4.50 W	7.20 kW
Ukupno:				718.80 kW

Uz koeficijent istovremenosti od 0,9 proračunska potrošnja iznosi: 646.92 kW

Uz gubitak energije od 10% vršna potrošnja iznosi: 711.61 kW

Uz faktor snage od 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora instalirana snaga trafostanice 10(20)/0,4kV

850.19 kW

* uz pretpostavku jednorednog postavljanja stupova javne rasvjete na razmaku od 20 m i uz upotrebu visokotlačnih natrijevih žarulja od 90 W

Transformatorske stanice mogu biti:

- tipski samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora (tipska rješenja),
- zidani samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora (netipska rješenja).

Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom dodatnih trafostanica, dozvoljeno je na površinama drugih namjena formirati građevnu česticu za izgradnju trafostanice. Prilikom gradnje nove trafostanice potrebno je poštivati sljedeće uvjete i način gradnje:

- minimalna površina građevne čestice za smještaj nove TS10(20)/0,4 kV iznosi 30 m²,
- najveća etažnost građevine je jedna etaža – podrum ili prizemlje,
- udaljenost trafostanice od međe susjedne građevne čestice mora biti najmanje 2 m, a od regulacijskog pravca minimalno 3 m,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,5,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 0,5,
- ogradu je moguće graditi kao žičanu na svim međama do visine 2 m,
- građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu,
- priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu,
- građevina mora zadovoljiti bitne zahtjeve, a to su: mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita.

U slučaju potrebe izgradnje transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV unutar postojećih ili planiranih građevina potrebno je osnovati pravo služnosti u korist izgradnje i održavanja transformatorske stanice. Za

izgradnju tipske kabelaške transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV s mogućnošću instalirane snage do 1000 kVA mora se osigurati mogućnost pristupa auto dizalice široj stranici transformatorske stanice.

Planom se određuje izvedba podzemne kabelaške niskonaponske mreže koristeći vodiče za naponsku razinu od 0,4 kV.

Položaj elektroenergetskih vodova neovisno od naponske razine određen je u izvan kolničkim površinama u skladu s rasporedom pojaseva infrastrukturnih vodova u poprečnom presjeku ulica.

Niskonaponsku mrežu iz distributivnih transformatorskih stanica sačinjavati će distributivni kabeli s pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Predmetni distributivni ormari samostojeći su distributivni ormari montirani na odgovarajuće temelje. Distributivni ormari ujedno su i priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav. Niskonaponski vodovi mreže i priključaka određeni su koridorom od 1 m.

Sukladno planovima razvoja elektroenergetskog sustava RH potrebno je prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponskog nivoa 10(20) kV pridržavati se sljedećih odredbi:

- sva planirana srednjenaponska mreža treba biti građena za 20 kV napon,
- svi srednjenaponski kabelski vodovi biti će sa izolacijom od umreženog polietilena (XHE),
- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati s transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona s transformacijom 20/0,4 kV.

Sukladno navedenim zahtjevima prilikom planiranja nove srednjenaponske mreže potrebno je:

- koristiti jednožilne srednjenaponske kabele koji će neposredno nakon puštanja u rad raditi pod 10 kV naponom, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom,
- predvidjeti ugradnju PEHD cijevi duž trasa srednjenaponskih vodova s potrebnim zdencima (T-spoj pokraj svih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV),
- srednjenaponsku mrežu planirati na način da sve transformatorske stanice imaju mogućnost dvostranog napajanja (dvostrano napajanje osigurava urednu opskrbu električnom energijom i u slučajevima kvarova na pojedinim srednjenaponskim kabelskim vodovima),
- smještaj elektrodistribucijskih vodova odrediti koridorom širine 2 m za planirane 10(20) kV srednjenaponske kabele i
- smjernice i planova izgradnje iste na predmetnom području nužno treba uskladiti sa planovima razvoja primarne distributivne mreže HEP Operatora distribucijskog sustava d.o.o.

3.5.6. Obnovljivi izvori

Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove svih građevina unutar obuhvata Plana, uključivo i nadstrešnice nad parkiralištima i drugim površinama, pod uvjetom da se radi o proizvodnji energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe.

Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori mogu se postavljati i na teren okućnica stambenih građevina kao pomoćne građevine na građevnoj čestici za potrebe osnovne građevine, pri čemu svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Postava fotonaponskih elemenata i toplinskih kolektora mora biti takva da ne ugrožava rad i korištenje susjednih građevnih čestica.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Ovim Planom propisani su detaljni uvjeti i način gradnje za:

- stambene građevine,
- građevine društvenih djelatnosti,
- sportsko-rekreacijske građevine,
- gospodarske građevine (vezane za poljoprivredu),
- poslovne građevine,
- građevine u funkciji turizma,
- pomoćne građevine,
- infrastrukturne građevine.

Detaljni uvjeti i način gradnje propisuju:

- oblik, veličinu i izgrađenost građevne čestice,
- veličinu, oblikovanje i smještaj građevine na građevnoj čestici,
- uređenje građevne čestice,
- način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu i
- uvjete rekonstrukcije postojećih građevina.

Stambene građevine

Stambene građevine mogu se graditi kao obiteljske stambene građevine, stambeno-poslovne i višestambene zgrade.

Obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine se mogu graditi unutar površina stambene namjene (S) kao samostojeće, dvojne ili u nizu.

Višestambene zgrade s društvenim sadržajima se mogu graditi, isključivo i iznimno, unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A).

Minimalna površina građevne čestice obiteljskih stambenih građevina, odnosno stambeno-poslovnih građevina iznosi:

Način izgradnje građevine	širina	dubina	površina
a) slobodnostojeće - prizemne - katne	14 m 16 m	25 m 30 m	350 m ² 480 m ²
b) dvojne - prizemne - katne	12 m 14 m	25 m 30 m	300 m ² 420 m ²
c) u nizu - prizemne - katne	8 m 8 m	25 m 25 m	200 m ² 200 m ²

Maksimalna površina građevne čestice obiteljskih stambenih građevina, odnosno stambeno-poslovnih građevina nije propisana.

Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene i stambeno-poslovne građevine iznosi:

Način izgradnje građevine	Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice
a) slobodnostojeće - prizemne - katne	40% 40%
b) dvojne - prizemne - katne	40% 40%
c) u nizu - prizemne - katne	50% 50%

Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice za višestambene zgrade iznosi 30%.

U bruto izgrađenost građevne čestice ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina (osnovnih, pomoćnih i pratećih) na građevnoj čestici (zemljišta pod zgradom).

Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine iznosi 40 m², a stambeno-poslovne 64 m².

Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) poslovne građevine koja se gradi kao prateća građevina na građevnoj čestici zajedno sa stambenom građevinom je 30 m², izuzev za montažne poslovne objekte - kioske, gdje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od 6 m².

Maksimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine je 400 m², a stambeno-poslovne 1200 m².

Maksimalna visina obiteljskih stambenih građevina, odnosno stambeno-poslovnih građevina je Po/S+P+1+Potkr (podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca 8 m.

Maksimalna visina višestambenih zgrada je Po/S+P+2+Potkr (podrum i/ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca 11 m.

Visina vijenca pomoćnih i gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) može iznositi najviše 5 m. Iznimno, visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 6 m, a silosa za stočnu hranu i više, ali ne više od 10 m.

Poslovna građevina, koja se gradi na čestici zajedno sa građevinom stambene namjene, i građevina stambene namjene moraju se međusobno oblikovno i visinski uklapati.

Krovne konstrukcije građevina mogu se izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne. Moguća je izvedba zelenog krova.

Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova, na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom ovisno o ambijentalnim uvjetima.

Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu, kojima je visina nadozida veća od propisane za potkrovlje, smatraju se etažom.

Izvedena ravna krovna krovišta mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autorstvo i stilске karakteristike građevine, a u skladu s ostalim uvjetima o visini i oblikovanju građevina. Rekonstrukcijom dobiveni tavanski prostori mogu se privesti stambenoj ili poslovnoj namjeni, ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe ovog Plana.

Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.

Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu. To se osobito odnosi na visinu građevine, nagib krova, kao i na ulično pročelje.

Kod izdavanja propisanog dokumenta za lociranje i građenje građevine iz prethodnog stavka mora se u istom postupku idejno riješiti i ulično pročelje susjedne građevine (ili građevina), tj. odrediti joj osnovne gabarite i konture.

Pročelja se u pravilu izvode žbukom, a moguće je koristiti drvo, kamen, fasadnu opeku, kulir ili slične materijale.

Za pokrivanje krovništa (koja se u pravilu grade kosa s nagibom između 30° i 45°) u pravilu se koristi crijep (izuzetno šindra i drugi materijali u dijelovima naselja gdje se time ne bi narušio postojeći ambijent) uz uvažavanje ambijentalnih vrijednosti sredine.

Slobodnostojeće građevine se grade na način da se niti jednim svojim dijelom ne dotiču međa, odnosno građevina iste namjene na susjednim građevnim česticama.

Jednom svojom stranom slobodnostojeća građevina može se smjestiti na manju udaljenost od 3 m od međe, ali ne manju od 1 m i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj čestici omogućava postizanje propisanog ukupnog razmaka između građevina od 4 m.

Iznimno od prethodnih stavaka, udaljenost građevine od međe može biti i manja od 1 m, pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, a osobito oni u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina, i to:

- u slučaju zamjenske izgradnje (ukoliko se novom izgradnjom ne bi mogli postići uvjeti o udaljenosti između susjednih građevina), dogradnje i nadogradnje postojećih građevina koje su već izgrađene na udaljenosti manjoj od 1 m, s tim da tlocrtna projekcija dogradnje ne bude veća od 50% tlocrtna površine postojeće građevine,

- kod interpolacije građevina unutar poteza na kojem je postojeća izgrađenost na udaljenosti manjoj od 1 m, ali ne manjoj od 0,5 m,
- na potezima gdje je tradicionalno već prisutna takva izgradnja, dozvoljava se izgradnja novih slobodnostojećih građevina na međi, ali samo na substandardnim česticama, tj. na postojećim česticama koje su uže od propisanih.

Kod izdavanja propisane dokumentacije za lociranje i gradnju potrebno je voditi računa o tome da se kod poteza uskih čestica izgradnja građevina orijentira na svim česticama uz istu stranu međe (lijevu ili desnu). Također, treba izbjeći da se uz usku česticu dozvoli gradnja na susjednim česticama s obje strane te čestice uz njenu među.

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna zelena ili prometna površina. Otvorima u se ne smatraju fiksna i otklopna ustakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem.

Na građevinama koje su udaljene manje od 1 m od ruba susjedne međe obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

Dvojne građevine se izgrađuju na način da se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice ili uz susjednu građevinu s kojom čine oblikovnu cjelinu.

Zid između dviju građevina mora se izvesti kao protupožarni (vatrootpornosti najmanje 90 minuta), a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću česticu.

Građevine koje se izgrađuju u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih.

Ovim Planom niz je definiran s minimalno 3, a maksimalno sa 6 građevinskih jedinica.

Građevine u nizu, u pravilu se moraju izgrađivati istovremeno, te se na njih odnosi da se zid između dviju građevina mora izvesti kao protupožarni (vatrootpornosti najmanje 90 minuta), a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću česticu.

Udaljenost gnojišta i gospodarskih objekata u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta mora iznositi najmanje 4 m od susjednih međa.

Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1 m, odnosno 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja.

Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

Kod specifične vrste životinja, osobito peradi, koje se uglavnom uzgajaju na otvorenom prostoru, ograđeni dio čestice koji služi za boravak tih životinja može se smatrati gospodarskom građevinom (vezano uz poljoprivredu) na koju se odgovarajuće primjenjuju uvjeti o udaljenostima definirani za tu vrstu građevina.

Pomoćne i gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu se graditi kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu) pod sljedećim uvjetima:

- da su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootpornizidovi,
- da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori,
- da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

Građevine stambene namjene se u pravilu grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice, iza tih građevina.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko oblik i veličina čestice, tehnički, prostorni, estetski uvjeti, organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje propisan u ovom članku, a što će se definirati u postupku ishođenja propisanih dokumenata za lociranje i građenje, pod uvjetom da se ne ugroze uvjeti rada i stanovanja na susjednim česticama.

Građevina stambene namjene se locira na uličnom građevinskom pravcu koji se definira na udaljenosti ne manjoj od 5 m od regulacijske linije čestice.

Iznimno, udaljenost može biti i drugačija, prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje javnim cestama, ukoliko se radi o interpolaciji unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i poštivanja postojećeg građevinskog pravca.

Građevina koja se gradi uz raskrižje može se pomaknuti u dubinu čestice, maksimalno do 3 m, izvan građevinskog pravca ostalih građevina, u cilju postizanja preglednosti raskrižja.

Montažni objekti privremenog karaktera mogu se locirati ispred uličnog građevinskog pravca, ali ne na udaljenosti manjoj od 1 m od regulacijske linije čestice, odnosno ulične ograde.

Kod postojeće izgradnje gdje je udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije veća od udaljenosti predviđenih ovim Planom, u slučaju nove ili zamjenske izgradnje potrebno je poštivati uvjete o udaljenosti građevine od regulacijske linije prema odredbama ovog Plana.

Pojas izgradnje za građevine stambene namjene, u pravilu se prostire 20 - 25 m od regulacijske linije u dubinu čestice (ovisno o ukupnoj dubini čestice i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini do 30 m.

Pojas izgradnje za gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja (vezano na poljoprivredu) prostire se 32-37 m od regulacijske linije u dubinu čestice, tj. na udaljenosti 12 m od ruba pojasa stambene izgradnje. Izuzetno, poljski WC-i, gnojišta, skladišta za gnoj i gnojnicu te drugi objekti s izvorima zagađivanja moraju se graditi na udaljenosti od 20 m od zone izgradnje stambenih i poslovnih građevina.

Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4 m, odnosno može biti manji, ali ne manji od 3 m, samo ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

Pomoćne i gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja mogu se na istoj građevnoj čestici graditi uz građevine stambene namjene:

- na poluugrađeni način, tj. prslonjene uz njih ili kao dogradnja,
- odvojeno od njih na udaljenosti koja ne može biti manja od 4 m.

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste mora iznositi najmanje: kod županijske ceste 6 m, a kod lokalne i nerazvrstane ceste 5 m.

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi sabirne ulice S1 i ostale ulice O1 ne može biti manja od 4,5 m, a udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostale ulice O2 ne može biti manja od 4,25 m, odnosno 3,25 m.

Iznimno, ulična ograda se može nalaziti na manjim udaljenostima od propisanih u slučaju da konfiguracija terena i zatečena izgradnja u potezu ne omogućuje proširenje i rekonstrukciju ulice bez velikih troškova. U tom slučaju iznimno se može, za nerazvrstane ceste, zadržati postojeća širina ulice.

Odstupanje od propisanih širina (u iznimnim slučajevima) za županijske i lokalne ceste utvrdit će nadležno tijelo koje upravlja tim cestama.

Ograđivanje građevnih čestica nije obavezno za građevine sporta, rekreacije i javnih zelenih površina, kao ni u zonama javne i društvene namjene (osim za sadržaje za koje je to obavezno po posebnim propisima). Također, nije obavezno ograđivanje čestica višestambenih zgrada.

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 2 m (u pravilu 1,5 m). Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

Ograde se mogu izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 0,5 m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao

zeleni nasad (živica). Ne dozvoljava se upotreba bodljikave žice. Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona.

Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na česticu, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini. Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.

Vlasnik čestice, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice.

Dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi. Ogradu izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevne čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom i mora se tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade, te da je glatka strana okrenuta ulici, odnosno prema susjedu.

Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.

Zabranjuje se uređenje partera čestice na način koji bi sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjio propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozio vodotok i područje uz vodotok.

Uređenjem partera čestice smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica.

Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

Najveća visina potpornog zida je 2 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase potrebno je ozeleniti.

Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3 m.

Parkiranje vozila mora se riješiti na odnosnoj građevnoj čestici ili, eventualno, u sklopu zelenog pojasa ispred građevne čestice.

Sanitarne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1 m od regulacijske linije, u pravilu unutar ulične ograde.

Ne dozvoljava se deponiranje stogova sijena, stajskog gnoja, slame, drva, zemlje, šljunka i sl. na udaljenosti manjoj od 50 m od ruba čestice s ulične strane, te na udaljenosti manjoj od 3 m od susjednih međa.

Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori kao jednostavne građevine mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove građevina pod uvjetom da se radi o proizvodnji električne energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe.

Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori mogu se postavljati i na teren okućnica kao pomoćne građevine na građevnoj čestici za potrebe osnovne građevine, pri čemu svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 3 m, odnosno i širi u slučaju prilaza s razvrstanih cesta (županijskih), ukoliko to utvrdi nadležna uprava za ceste.

Iznimno, ukoliko postojeća izvedena ulica ima i manju širinu kolnika od navedene u prethodnom stavku, ali ne manju od 2,5 m, moguće je ostvariti pristup na česticu s takve prometne površine.

Pristup na česticu moguć je s ulice koja se planira proširiti do propisane širine i prije realiziranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.

Ukoliko je moguće formiranje građevnih čestica na način da je potrebno samoformiranje pristupnog puta uz rub čestica, te ukoliko su čestice odgovarajućih širina i oblika, tada se put može formirati na način da se od dijela svake čestice izdvoji dio potreban za javnu prometnu površinu.

Građevine stambene namjene u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

Građenje planiranih građevina unutar građevinskog područja može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici, kada je zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta sukladno važećem propisu.

Ako se građevine izvide prije nego se osiguraju priključci električne energije i pitke vode, za blok u kojem se grade, vlasnik (vlasnici) može izvoditi priključke i pojedinačno o vlastitom trošku na način i uz suglasnost nadležnih komunalnih službi ili prema mjesnim prilikama, kao trajno ili privremeno rješenje.

Opskrba čestice tj. građevine električnom i toplinskom energijom moguća je i iz vlastitih alternativnih izvora energije.

Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, građevina stambene namjene ili poslovna građevina se obavezno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, pod uvjetom da opskrba vodom bude izvedena na sanitarno-tehnički ispravan način.

Otpadne vode ne smiju se ispuštati direktno u vodotoke. Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u kanalizacijski sustav na područjima gdje će se izgraditi ili u nepropusne trodijelne septičke jame s mogućnošću pražnjenja od za to nadležne pravne osobe.

U prijelaznom razdoblju te na područjima gdje se neće izgraditi sustav odvodnje, moguće je za manju grupaciju građevina izgradnja manjih sustava s malim MB uređajima.

Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda može se rješavati putem nepropusnih sanitarnih jama, uz obvezu njihovog urednog pražnjenja i održavanja od za to nadležne pravne osobe.

Poslovne građevine - manji proizvodni pogoni s potencijalno opasnim djelatnostima, koji će se graditi u ovoj zoni, moraju, ukoliko nema kanalizacijskog sustava, odnosno do njegove uspostave, zasebno tretirati svoje otpadne vode putem vlastitih MB uređaja za pročišćavanje te pročišćene vode upuštati u recipijent, sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.

U okviru čestice treba predvidjeti i urediti mjesto za smještaj posuda za prihvrat otpada. Na čestici se može predvidjeti i urediti mjesto za kompostiranje organskog otpada iz domaćinstva. Navedeno je potrebno prikazati u situacijskom planu uređenja čestice odgovarajućeg mjerila koji će biti sastavni dio idejnog rješenja u zahtjevu za propisanu dokumentaciju za lociranje i izgradnju.

Priključivanje građevina na električnu i plinsku mrežu te ostalu infrastrukturu obavlja se sukladno zakonskim propisima i tehničkim uvjetima nadležnih distributera.

Građevine za koje nisu ishođeni propisani dokumenti za lociranje i građenje, sukladno posebnom zakonu, ne mogu se priključivati na komunalnu infrastrukturu.

Uređenje područja uz vodotoke te eventualno moguće zahvate na tim područjima, potrebno je izvoditi sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Građevine društvenih djelatnosti

Građevine društvenih djelatnosti (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sportsko-rekreacijskih) se mogu graditi unutar površina javnih i društvenih namjena kao samostojeće, dvojne ili u nizu.

Iznimno, društvene djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambeno-poslovne građevine unutar površina stambene namjene (S), odnosno u sklopu višestambene zgrade unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A), ukoliko za to postoje tehnički uvjeti i pod uvjetom da zadovolje sve uvjete propisane odredbama ovog Plana za površine određenih namjena.

Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice za građevine društvenih djelatnosti iznosi:

Način izgradnje građevine	Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice
a) slobodnostojeće	30%
b) dvojne	40%
c) u nizu	40%

U bruto izgrađenost građevne čestice ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina (osnovnih, pomoćnih i pratećih) na građevnoj čestici (zemljišta pod zgradom).

Maksimalna visina građevina društvenih djelatnosti je $Po/S+P+2+Potkr$ (podrum i/ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca 11 m unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A), odnosno $Po/S+P+1+Potkr$ (podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca 8 m unutar površina javne i društvene namjene (D_B).

Za predškolske ustanove visina ne može biti veća od prizemlja, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma, odnosno 5 m do vijenca građevine, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu.

Kod vjerskih građevina specifičnih oblika gradnje (tornjevi) i vatrogasnih domova visina može biti i viša, a u skladu s funkcijom građevine.

Maksimalna visina sportsko-rekreacijskih građevina, odnosno kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.), je $P+1$ (prizemlje i 1 kat), uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/sutereana, odnosno do maksimalne visine vijenca 9 m. Iznimno, visina građevina može biti i viša, ukoliko se radi o specifičnoj građevini čija funkcija diktira određenu visinu (sportska dvorana, tribine i sl.), uz uvjet da ne narušava vrijedne vizure.

Udaljenost građevina društvenih djelatnosti od susjednih međa mora iznositi najmanje 3 m.

Udaljenost građevina društvenih djelatnosti od susjedne međe obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine i poslovne građevine za tihe i čiste djelatnosti, ne može biti manja od 5 m, a od same takve građevine ne može biti manja od jedne visine veće građevine.

Udaljenost građevina društvenih djelatnosti od poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti i gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja ne može biti manja od 20 m, a od gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja ne manja od 15 m.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A) ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od prirodnih i drugih nesreća, ali ne manji od 4 m.

Pomoćne građevine koji se grade na građevnoj čestici unutar površine javne i društvene namjene mogu se graditi prislonjeni uz osnovnu građevinu ili udaljeni od nje minimalno 4 m. Visina vijenca pomoćnih građevina može iznositi najviše 5 m.

Najmanje 20% površine čestice za građevine društvenih djelatnosti mora biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo.

Uz dječji vrtić i jaslice, osnovnu ili srednju školu obavezno je osigurati slobodne zelene površine za igrališta i boravak djece na otvorenom, u skladu sa standardima propisanih posebnim propisima.

Ograđivanje čestica sadržaja društvenih djelatnosti nije obavezna, osim za odgojne i obrazovne ustanove i sportsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).

Ograde se grade, te se građevne čestice parterno uređuju, sukladno odredbama za površine stambene namjene, ukoliko posebnim propisima nije drugačije definirano. Preporuča se prvenstveno koristiti ograde kao zeleni nasad.

Iznimno, ograde sportsko-rekreacijskih sadržaja (igrališta na otvorenom) mogu biti više ukoliko su providne, ali ne više od 3 m, osim ako veću visinu ne zahtijevaju posebni tehnički zahtjevi vezani uz konkretnu namjenu.

Do građevnih čestica na kojima će se graditi građevine društvenih djelatnosti potrebno je, sukladno posebnim propisima, osigurati javnu prometnu površinu za pristup interventnih vozila, vatrogasnih vozila i za spašavanje ljudi i imovine.

Uz sadržaje društvenih djelatnosti, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na čestici, otvorenim parkiralištima ili u garažama.

Dozvoljeno je postavljanje privremenih građevina za potrebe sajмова i javnih manifestacija, kioska, dječjih igrališta, nadstrešnica za javni promet te reklamnih panoa sukladno odredbama ovog Plana, odobrenju Općine i općinskom Odlukom o komunalnom redu. Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m² tako da je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost.

Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori kao jednostavne građevine mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove građevina pod uvjetom da se radi o proizvodnji električne energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništа te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom, tradicijskim vrijednostima sredine i krajolikom.

Krovništа i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Preporučaju se kosa krovništа maksimalnog nagiba 35° te pokrov crijep ili šindra. Na krovštu je moguće ugraditi kupole (ili druge elemente) za prirodno osvjetljavanje.

Uređenje prostora i izgradnja građevina mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora i vrednovanjem krajobraznih vrijednosti, tj. u najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati izvornu vrijednost prirodnog i/ili kulturno-povijesnog okruženja.

Građevine treba smještavati na česticama tako da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije, svugdje gdje je to moguće.

Građevine društvenih djelatnosti i višestambene zgrade potrebno je graditi na način da se spriječe urbanističko-arhitektonske barijere, sukladno posebnim propisima.

Građevine gospodarskih djelatnosti

Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu se graditi isključivo kao prateće građevine građevinama stambene namjene unutar površina stambene namjene (S) i moraju zadovoljiti sve uvjete propisane ovim Planom.

Unutar površina stambene namjene (S) može se, sukladno uvjetima propisanim ovim Planom, držati do 5 uvjetnih grla.

Manje gospodarske građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, kapaciteta do 5 uvjetnih grla, mogu se graditi u gospodarskom dvorištu, udaljeni od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina minimalno 12 m, te minimalno 3 m od međe jednog susjeda, te 1 m od drugih međa. Gospodarskim dvorištem smatra se dio čestice koji se koristi za gospodarsku namjenu vezanu uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

Izuzetno, u slučaju interpolacije novih gospodarskih građevina s potencijalnim izvorima zagađenja, između već postojećih takvih građevina koje se nalaze na manjoj udaljenosti, iste se mogu graditi i na manjoj udaljenosti od navedenih u prethodnom stavku, ali ne na manjoj od udaljenosti objekata između kojih se interpolira.

Veličina novih građevina za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca, koja se gradi na čestici, određuje se u odnosu na ostale građevine na čestici, uz poštivanje svih propisanih uvjeta iz ovih Odredbi koje se odnose

na izgradnju takvih građevina i odnosa prema drugim građevinama, a posebice odredbu da sveukupna izgrađenost čestice ne prelazi 40% njene površine.

Građevine za uzgoj i tov životinja ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 50 m od pojedinačnih građevina drugih namjena (škola, vrtića, crkava, zdravstvenih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih, turističko-ugostiteljskih i sličnih građevina).

Prilikom projektiranja i izgradnje gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) potrebno je poštivati odredbe Pravilnika o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja.

Ukoliko se unutar građevinskog područja nalazi postojeća farma kapaciteta do 10 uvjetnih grla ista se može zadržati samo u okviru postojećeg kapaciteta i uz dozvoljene zahvate u vidu rekonstrukcije radi poboljšanja uvjeta uzgoja i zaštite prostora i okoliša.

Na posjedu poljoprivrednog domaćinstva, u dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati platenike i staklenike (maksimalne površine 300 m² i maksimalne visine 3 m) za uzgoj povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i sl., poštujući uvjete o postotku izgrađenosti čestice. Staklenicima se smatraju montažne građevine na drvenom, betonskom ili metalnom roštilju, dok su platenici montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

Poslovne građevine mogu se graditi isključivo kao prateće građevine građevinama stambene namjene unutar površina stambene namjene (S) i moraju zadovoljiti sve uvjete propisane ovim Planom za stambene građevine.

Iznimno, tihe i čiste poslovne djelatnosti djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije mogu se obavljati i u sklopu stambeno-poslovne građevine ili višestambene zgrade, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Unutar površina stambene namjene (S) moguća je izgradnja poslovnih građevina za bavljenje seoskim turizmom ako se za to osiguraju potrebni uvjeti. Za istu namjenu moguće je prenamijeniti i postojeće građevine.

Manjim poslovnim građevinama smatraju se i montažne, privremene građevine - kiosci. Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska, a sukladno općinskoj odluci.

Izgradnja i stavljanje u funkciju pratećih poslovnih građevina i poslovnih namjena moguća je pod uvjetom da postojeća komunalna infrastruktura u okruženju omogućuje zadovoljenje pojačanih potreba. U protivnom je potrebno prethodno osigurati mjere za pojačanje kapaciteta komunalne infrastrukture.

Unutar površina stambene namjene (S) u dijelu kontaktnom površinama javne i društvene namjene, površinama sporta rekreacije i javnih zelenih površina, kao i pojedinim česticama s građevinama javne namjene, nije dozvoljena izgradnja gospodarskih građevina vezanih uz poljoprivredu s potencijalnim izvorima zagađenja.

Uz izgradnju ovih građevina moguće je odgovarajuće uređenje površina čestice te uređenje zelenih površina.

Građevine, odnosno sadržaji, u funkciji turizma mogu se graditi:

- kao prateće građevine građevinama stambene namjene unutar površina stambene namjene (S) pod uvjetom da zadovolje sve uvjete propisane odredbama u poglavlju 4. Ovih Odredbi,
- kao prateće građevine građevinama društvenih djelatnosti unutar površina unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A) i javne i društvene namjene (D_B) pod uvjetom da zadovolje sve uvjete propisane odredbama u poglavlju 3. Ovih Odredbi.

Turistički sadržaji, kao tihe i čiste poslovne djelatnosti djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, mogu se obavljati i u sklopu stambeno-poslovne građevine i višestambene zgrade, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti, a sve u skladu s odredbama propisanim u poglavlju 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti i 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina, ovih Odredbi.

Iznimno, građevine u funkciji turizma mogu se graditi kao samostalne građevine (hoteli, apartmani za seoski turizam i slično) unutar površina stambene namjene (S) i unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A). U tom slučaju trebaju moraju zadovoljiti sljedeće uvjete:

- najveća tlocrtna izgrađenost građevne čestice za izgradnju građevina u funkciji turizma ne može biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne veći od 0,8,
- najmanje 40% građevne čestice za izgradnju građevina u funkciji turizma mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Parkirališni prostor potreban uz građevine i sadržaje iz ovog članka vlasnik i/ili korisnik mora osigurati na odnosnoj čestici, a izuzetno na javnoj površini (kupnjom ili zakupom pojedinih čestica), uz prethodno odobrenje Općine ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

Građevine, odnosno sadržaji u funkciji turizma moraju se graditi u skladu s odredbama ovog članka i ostalim uvjetima propisanim za zonu u kojoj se grade.

Postojeće građevine u funkciji turizma koje ne zadovoljavaju propisane lokacijske uvjete smiju se rekonstruirati na način da se lokacijski uvjeti koji ne zadovoljavaju dodatno ne pogoršavaju.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti

Zaštita prirodnih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana nisu zakonom niti planovima više razine utvrđena područja posebnih prirodnih vrijednosti niti su utvrđena područja ekološke mreže Natura 2000 pa se slijedom iznesenog ne primjenjuju posebne mjere zaštite prirode.

Zaštita kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana nisu zakonom niti planovima više razine utvrđena područja posebno vrijednih kulturno-povijesnih cjelina niti građevina pa se slijedom iznesenog ne primjenjuju posebne mjere zaštite kulturnih dobara.

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih arheoloških lokaliteta. Međutim, ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih radova i bilo kakvih iskopa naiđe na predmete ili nalaze arheološkog ili povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležni konzervatorski odjel uprave za zaštitu kulturne baštine.

Ovim Planom propisuju se sljedeće načelne mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti:

- prilikom planiranja građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjavanja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita zraka

Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja građevina djelatnosti koje izazivaju zagađenja zraka, odnosno izazivaju prekoračenje propisanih graničnih vrijednosti kakvoće zraka, niti ispuštanje u zrak onečišćujućih tvari u koncentraciji višoj od propisane posebnim propisima.

Uređenjem građevne čestice odnosno organizacijom tehnološkog procesa mora se spriječiti raznošenje prašine i širenje neugodnih mirisa.

Zaštita tla

Mjere zaštite tla unutar obuhvata Plana su sljedeće:

- nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda,
- u slučaju predvidljivosti opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih pred korisničkim interesima,
- predlaže se orijentacija poljoprivredne proizvodnje na ekološku (biološku, organsku) proizvodnju poljoprivrednih proizvoda,

- podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu, a dno stijenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena mora biti izvedeno od nepropusnog materijala,
- sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov te otvore za čišćenje i zračenje. U pogledu udaljenosti od ostalih objekata i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i zagnojišta,
- otpad odlagati na propisani način.

Zaštita voda

U svrhu zaštite podzemnih voda neophodno je:

- spriječiti nekontrolirano odlaganje otpada,
- u cijelosti izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda i sve postojeće i nove građevine obavezno priključiti na taj sustav,
- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju,
- do izgradnje javne kanalizacijske mreže, fizičke i pravne osobe dužne su sve otpadne vode upuštati u vodonepropusne trodijelne betonske septičke jame s mogućnošću pražnjenja od za to nadležne pravne osobe,
- ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodijelnih septičkih jama.

U svrhu zaštite površinskih voda neophodno je:

- u vodotoke ne ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava (osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih objekata), kao ni iz proizvodnih pogona, radionica i sl.,
- izgradnju i uređivanje zemljišta uz vodotoke izvoditi u skladu s posebnim vodoprivrednim uvjetima.

Kod gradnje spremnika za lož ulje za grijanje objekata treba ishoditi odobrenje za gradnju i posebne uvjete od nadležne vodnogospodarske ustanove.

Kod ishođenja lokacijske dozvole za gradnju svih građevina na prostoru obuhvata Plana investitor mora ishoditi vodopravne uvjete.

Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno stijenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena mora biti izvedeno od nepropusnog materijala.

Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov te otvore za čišćenje i zračenje. U pogledu udaljenosti od ostalih objekata i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i za gnojišta.

3.8. Mjere posebne zaštite

Unutar obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Mjere zaštite, način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa utvrđeno je Planom zaštite i spašavanja Općine Beretynec.

Evakuacija unutar obuhvata Plana obavljat će se preko prometne mreže (sabrne ulice i glavne ulice). Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.

Za okupljanje i zbrinjavanje stanovništva u slučaju prirodnih ili drugih nesreća koriste se neizgrađene površine sportskih igrališta.

U građevinama javne, društvene, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i slične namjene, koje koristi veći broj različitih korisnika, osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Zaštita od ratnih opasnosti

Glede osiguranja uvjeta za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara na području Općine Beretinec nije potrebno graditi javna skloništa za potrebe sklanjanja ljudi, već će se stanovništvo sklanjati u kućnim skloništim, podrumima i javnim objektima koji se mogu, uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

Zaštita od poplava

Na prostoru obuhvata Plana registrirani su vodotok I kategorije Beretinec i vodotok iz kategorije ostali vodotoci.

Bujične vode vodotoka Beretinec, te manjeg vodotoka predstavljaju potencijalnu opasnost od plavljenja pojedinih područja u njihovim slivovima u slučajevima iznenadnih kiša velikog intenziteta u bilo kojim vremenskim terminima u godini, a uglavnom u ljetnim periodima ili kod naglog topljenja snježnog pokrivača.

Građevine se moraju graditi od čvrstog materijala i na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode zbog vodotoka Beretinec, te manjeg vodotoka, čije bujične vode predstavljaju potencijalnu opasnost od plavljenja.

S obzirom na činjenicu da područjem obuhvata Plana prolaze vodotoci koji se smatraju potencijalnom prijetnjom pojave poplava zabranjuje se korištenje podrumskih prostorija za stambenu i poslovnu namjenu.

Zaštita od potresa

U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina, koje se planiraju graditi na području obuhvata Plana, uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta VII stupnja MCS skale. Koeficijent seizmičnosti za potrebe projektiranja građevina iznosi $K_c=0,002$.

Za područja u kojima se planira izgradnja višestambenih, poslovnih ili građevina društvenih sadržaja definirana je potrebna međusobna udaljenost u slučaju njihova urušavanja.

Mjere za zaštitu od eventualnog urušavanja, posebice na prometnicama, moraju se osigurati kroz odgovarajuće dimenzioniranje javnih prometnica i uz odgovarajuće održavanje istih, kroz definirane udaljenosti regulacijske linije od ruba kolnika, kroz definirane udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije te međusobne udaljenosti između građevina.

Zaštita od buke

Radi zaštite od buke treba se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od buke i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.

Zaštita od buke generirane radnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće građevne čestice odnosno građevine.

Od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila na prometnicama, preporučena je zaštita nasadima bilja.

Zaštita od požara

Prilikom projektiranja i izvođenja moraju se primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti od požara i posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara. U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili ako je Planom dozvoljeno i manje samo ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Građevine građene kao

dvojne ili u nizu moraju biti međusobno odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Pridržavajući se odredbi propisa Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice. Kod projektiranja internih prometnica obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative u oblasti zaštite od požara.

Obvezno je izgraditi Planom određene cjevovode za potrebne količine vode za gašenje požara. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obvezna je izgradnja hidrantske mreže u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

Kod projektiranja građevina radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnog dijela projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu. Za projektiranje građevina za koje ne postoje hrvatski propisi prema kojima projektant može odrediti potrebnu klasu otpornosti na požar nosive konstrukcije ili druge zahtjeve vezane za zaštitu građevine od požara, mora se primijeniti odgovarajuće inozemne propise kao priznata pravila tehničke prakse. U nedostatku domaćih propisa za garaže, potrebno je primijeniti strane smjernice OiB 2.2. protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama.

Mjere sprečavanja urbanističko-arhitektonskih barijera

Građevine društvene infrastrukture, kao i sportske, rekreacijske i zdravstvene građevine, sve građevine namijenjene za proizvodnju, odnosno građevine koje koristi veći broj različitih korisnika i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene sukladno posebnom propisu, na način da se spriječi stvaranje urbanističko-arhitektonskih barijera.