

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

Odredbe za provedbu

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. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

- 2.1. Uvjeti smještaja gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu)
- 2.2. Uvjeti smještaja poslovnih građevina
- 2.3. Uvjeti smještaja građevina u funkciji turizma

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

- 3.1. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti unutar zone centralnih sadržaja (D_A)
- 3.2. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti unutar površine javne i društvene namjene (D_B)
- 3.3. Uvjeti smještaja sportsko-rekreacijskih građevina

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

5. Uvjeti uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama

- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Vodoopskrba
 - 5.3.2. Odvodnja
 - 5.3.3. Plinookskrba
 - 5.3.4. Elektroenergetika
 - 5.3.5. Obnovljivi izvori

6. Uvjeti uređenja javnih i drugih zelenih površina

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

- 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti
- 7.2. Zaštita kulturno povijesnih cjelina i građevine
- 7.3. Zaštita ambijentalnih vrijednosti

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

- 9.1. Zaštita zraka
- 9.2. Zaštita tla
- 9.3. Zaštita voda

10. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

- 10.1. Zaštita od poplava
- 10.2. Zaštita od požara
- 10.3. Zaštita od ratnih opasnosti
- 10.4. Zaštita od potresa
- 10.5. Zaštita od buke
- 10.6. Mjere sprečavanja urbanističko-arhitektonskih barijera

Kartografski prikazi u mjerilu 1:1000

- 1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije
- 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav
- 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja
- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
- 4. Način i uvjeti gradnje

B. ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 3.

- 1) Pojedini pojmovi korišteni u ovom Planu imaju sljedeće značenje:
 - **Podrum** je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga obujma u konačno uređeni zaravnani teren,
 - **Suteren** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga obujma u konačno uređeni i zaravnani teren,
 - **Prizemlje** je dio građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog i zaravnalog terena ili najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog i zaravnalog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma ili suterena,
 - **Kat** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad prizemlja,
 - **Potkrovljem** se smatra dio građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kose krovne ili zaobljene konstrukcije, a čija visina nadozida nije viša od 120 cm,
 - **Visina** vijenca je visina koja se mjeri od najniže kote konačno zaravnalog i uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije, tj. poda zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja,
 - **Građevinski pravac** je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije,
 - **Regulacijska linija** je linija koja razgraničava površinu javne namjene od površine druge namjene,
 - **Tlocrtna površina građevine (zemljište pod zgradom)** je vertikalna projekcija svih zatvorenih nadzemnih, dijelova građevine na građevnu česticu,
 - **Kiosci** su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti površine do 12 m², a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, te drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.
- 2) Ostali pojmovi upotrebljeni u ovom Planu imaju značenje određeno prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) te propisima i aktima donesenim na temelju tog Zakona.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

- 1) Uvjeti za određivanje korištenja površina u ovom Planu temelje se na:
 - obilježjima prostora i ciljevima razvoja naselja,
 - valorizaciji postojeće prirodne i izgrađene sredine,
 - principu racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja površina,
 - poticanje razvoja pojedinih prostornih cjelina,
 - racionalnom korištenju infrastrukturnih sustava,
 - pravilu urbanističke i prostorno-planerske struke.

Članak 5.

- 1) Razgraničenje namjene površina prikazano je na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina".
- 2) 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)**
 - **Infrastrukturna namjena**
 - trafostanica (IS₁)
 - **Prometne površine**
 - glavna ulica (G1)
 - sabirna ulica (S1)
 - ostale ulice (O1, O2).
- 3) Pregled površina iz prethodnog stavka i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata Plana dani su u sljedećoj tablici:

Namjena	Oznaka	Površina (m ²)	Postotak površine
Stambena namjena	S	96.268,43	58,10 %
Zona centralnih sadržaja	D _A	48.986,15	29,56 %
Javna i društvena namjena	D _B	3.180,96	1,92 %
Javne zelene površine - Javni park	Z1	773,86	0,47 %
Zaštitne zelene površine	Z	1.014,73	0,61 %
Infrastrukturalna namjena - trafostanica	IS1	88,8	0,05 %
Prometne površine		15.392,62	9,29 %
Ukupno:		165.705,55	100%

- 4) Na području obuhvata Plana parcelacija zemljišta može se odvijati u svrhu formiranja građevnih čestica u skladu s odredbama ovog Plana, a radi postizanja optimalnih veličina građevnih čestica. Iznimno, dopušta se formiranje jedinstvene građevne čestice koja bi obuhvaćala obje javne i društvene namjene - zonu centralnih sadržaja (D_A) i zonu javne i društvene namjene (D_B) radi realizacije višenamjenske građevine društvenih djelatnosti: kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarne, ordinacija, prodavaonice i sl.).

Stambena namjena (S)

Članak 6.

- 1) 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).
- 2) Obiteljskim stambenim građevinama, odnosno stambeno-poslovnim građevinama, smatraju se građevine s najviše 3 stana, odnosno funkcionalnih jedinica.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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)

Članak 7.

- 1) 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).
- 2) Građevine iz prethodnog stavka mogu biti i višenamjenske pa se tako ovim Planom dopušta gradnja kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.) na način da se dijelom nalazi unutar površine određene za javnu i društvenu namjenu - zona centralnih sadržaja (D_A), a dijelom unutar površine za javnu i društvenu namjenu (D_B).
- 3) Iznimno, na površinama određenim za javne i društvene namjene - zona centralnih sadržaja (D_A) mogu se graditi višestambene zgrade s društvenim sadržajima te pratećim uslužnim, turističkim, ugostiteljskim i drugim poslovnim sadržajima karakterističnim za centar naselja, uključujući i pomoćne građevine (npr. garaže).
- 4) Višestambene zgrade su stambene ili stambeno-poslovne građevine s više od 3 stana, odnosno funkcionalnih jedinica i visinom minimalno P+1.
- 5) Unutar površina javnih i društvenih namjena zabranjena je izgradnja građevina s potencijalnim izvorima zagađenja, a sve postojeće takve građevine treba ukloniti.
- 6) 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.).
- 7) Detaljni uvjeti izgradnje građevina koje se mogu graditi u zonama javne i društvene namjene propisani su u poglavlju 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti te u poglavlju 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina (za višestambene zgrade), ovih Odredbi.

Javne zelene površine - Javni park (Z1)

Članak 8.

- 1) Unutar obuhvata Plana planiran je javni park određen kao javna zelena površina - Javni park (Z1).
- 2) Uvjeti uređenja dani su u poglavlju 6. Uvjeti uređenja javnih i drugih zelenih površina, ovih Odredbi.

Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 9.

- 1) Unutar obuhvata Plana, uz koridor infrastrukturnih vodova i vodotok, planirana je zaštitna zelena površina (Z).
- 2) Uvjeti uređenja dani su u poglavlju 6. Uvjeti uređenja javnih i drugih zelenih površina, ovih Odredbi.

Prometne površine i infrastrukturna namjena - trafostanica (IS₁)

Članak 10.

- 1) Unutar obuhvata Plana planirane su prometne površine i građevna čestica za planiranu trafostanicu.
- 2) Uvjeti uređenja dani su u poglavlju 5. Uvjeti uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama, ovih Odredbi.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

2.1. Uvjeti smještaja gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu)

Članak 11.

- 1) 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 člankom i odredbama u poglavlju 4. Ovih Odredbi.
- 2) Unutar površina stambene namjene (S) može se, sukladno uvjetima propisanim ovim Planom, držati do 5 uvjetnih grla.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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).
- 7) 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 (»Narodne novine«, broj 136/05).
- 8) 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.
- 9) Na posjedu poljoprivrednog domaćinstva, u dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati plastenike i staklenike (max površine 300 m² i max 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 plastenici montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

2.2. Uvjeti smještaja poslovnih građevina

Članak 12.

- 1) Poslovne građevine mogu se graditi isključivo kao prateće građevine građevinama stambene namjene unutar površina stambene namjene (S) i moraju zadovoljiti sve uvjete propisane ovim člankom i odredbama u poglavlju 4. ovih Odredbi.
- 2) 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.
- 3) 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.

- 4) Parkirališni prostor potreban uz prateće poslovne 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Uz poslovne građevine moguće je odgovarajuće uređenje površina čestice te uređenje zelenih površina.
- 9) Postojeće poslovne građevine koje ne zadovoljavaju propisane lokacijske uvjete smiju se rekonstruirati na način da se lokacijski uvjeti koji ne zadovoljavaju dodatno ne pogoršavaju.

2.3. Uvjeti smještaja građevina u funkciji turizma

Članak 13.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 površine 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 14.

- 1) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi unutar površina određenih na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" kao:
 - javne i društvene namjene - zona centralnih sadržaja (D_A) i
 - javne i društvene namjene (D_B).

- 2) 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 u ovom poglavlju, odnosno poglavlju 4. Ovih Odredbi.
- 3) Postojeće građevine društvenih djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane lokacijske uvjete smiju se rekonstruirati na način da se lokacijski uvjeti koji ne zadovoljavaju dodatno ne pogoršavaju.
- 4) 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). 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 čestice koji je ovim Planom unutar površine javne i društvene namjene (D_B) potrebno je poštivati visinu i etažnost propisanu za površine te namjene.

3.1. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti unutar zone centralnih sadržaja (D_A)

Članak 15.

- 1) Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti koji se mogu graditi unutar zone centralnih sadržaja odnose se na sljedeće sadržaje:
 - odgoj i obrazovanje,
 - zdravstvo i socijalnu skrb,
 - kulturni i društveni,
 - upravni,
 - sportsko-rekreacijski,
 - prateći uslužni, trgovački, ugostiteljsko-turistički i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, uključujući i pomoćne građevine (npr. garaže),
 - vjerski.
- 2) Građevine društvenih djelatnosti se mogu graditi i kao višenamjenske građevine pa se ovim Planom dopušta gradnja kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.).
- 3) 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%

- 4) 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).
- 5) Iznimno, za postojeće građevine društvenih djelatnosti, građene na slobodnostojeći način, dozvoljava se povećanje izgrađenosti čestice do maksimalno 40%, u cilju osiguranja funkcionalnosti cjeline.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Kod vjerskih građevina specifičnih oblika gradnje (tornjevi) i vatrogasnih domova visina može biti i viša, a u skladu s funkcijom građevine.
- 9) Visina sportsko-rekreacijskih građevina, odnosno kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.) utvrđena je člankom 12. ovih Odredbi.
- 10) Udaljenost građevina društvenih djelatnosti od susjednih međa mora iznositi najmanje 3 m.

- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) Najmanje 20% površine čestice za građevine društvenih djelatnosti mora biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo.
- 16) 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.
- 17) Ograđivanje čestica sadržaja društvenih djelatnosti nije obavezna, osim za odgojne i obrazovne ustanove i sportsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).
- 18) 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.
- 19) Iznimno, ograde sportsko-rekreacijskih sadržaja (igrališta na otvorenom) mogu biti više od definiranog u članku 21. ukoliko su providne, ali ne više od 3 m, osim ako veću visinu ne zahtijevaju posebni tehnički zahtjevi vezani uz konkretnu namjenu.
- 20) 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.
- 21) Uz sadržaje društvenih djelatnosti, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na čestici, otvorenim parkiralištima ili u garažama.
- 22) 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.
- 23) 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.
- 24) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom, tradicijskim vrijednostima sredine i krajolikom.
- 25) Krovista i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Preporučaju se kosa krovista maksimalnog nagiba 35° te pokrov crijep ili šindra. Na krovistu je moguće ugraditi kupole (ili druge elemente) za prirodno osvjjetljavanje.
- 26) 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.

- 27) Građevine treba smještavati na česticama tako da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije sukladno članku 16. Ovih Odredbi, svugdje gdje je to moguće.
- 28) Građevine društvenih djelatnosti i višestambene zgrade potrebno je graditi na način da se spriječe urbanističko-arhitektonske barijere, sukladno posebnim propisima.

3.2. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti unutar površine javne i društvene namjene (D_B)

Članak 16.

- 1) Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti koji se mogu graditi unutar javne i društvene namjene odnose se na sljedeće sadržaje:
- odgoj i obrazovanje,
 - zdravstvo i socijalnu skrb,
 - kulturni i društveni,
 - upravni,
 - sportsko-rekreacijski,
 - vjerski.
- 2) Građevine društvenih djelatnosti se mogu graditi i kao višenamjenske građevine pa se ovim Planom dopušta gradnja kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.).

- 3) 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%

- 4) 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).
- 5) Iznimno, za postojeće građevine društvenih djelatnosti, građene na slobodnostojeći način, dozvoljava se povećanje izgrađenosti čestice do maksimalno 40%, u cilju osiguranja funkcionalnosti cjeline.
- 6) Maksimalna visina građevina društvenih djelatnosti je Po/S+P+1+Potkr (podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje) ili do maksimalne visine vijenca 8 m.
- 7) 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.
- 8) Kod vjerskih građevina specifičnih oblika gradnje (tornjevi) i vatrogasnih domova visina može biti i viša, a u skladu s funkcijom građevine.
- 9) Visina sportsko-rekreacijskih građevina, odnosno kulturno-sportskog centra s pratećim sadržajima (ljekarnom, ordinacijama, prodavaonicom i sl.) utvrđena je člankom 12. ovih Odredbi.
- 10) Udaljenost građevina društvenih djelatnosti od susjednih međa mora iznositi najmanje 3 m.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina unutar površina javne i društvene namjene 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.

- 14) Pomoćne građevine koji se grade na čestici na površini 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.
- 15) Najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo.
- 16) 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.
- 17) Ograđivanje čestica sadržaja društvenih djelatnosti nije obavezna, osim za odgojne i obrazovne ustanove i sportsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).
- 18) 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.
- 19) Iznimno, ograde sportsko-rekreacijskih sadržaja (igrališta na otvorenom) mogu biti više od definiranog u članku 21. ukoliko su providne, ali ne više od 3 m, osim ako veću visinu ne zahtijevaju posebni tehnički zahtjevi vezani uz konkretnu namjenu.
- 20) 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.
- 21) Uz sadržaje društvenih djelatnosti, potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na čestici, otvorenim parkiralištima ili u garažama.
- 22) 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.
- 23) 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.
- 24) 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.
- 25) 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 krovništа je moguće ugraditi kupole (ili druge elemente) za prirodno osvjetljavanje.
- 26) 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.
- 27) Građevine treba smještavati na česticama tako da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije sukladno članku 16. Ovih Odredbi, svugdje gdje je to moguće.
- 28) Građevine društvenih djelatnosti potrebno je graditi na način da se spriječe urbanističko-arhitektonske barijere, sukladno posebnim propisima.

3.3. Uvjeti smještaja sportsko-rekreacijskih građevina

Članak 17.

- 1) Sportsko-rekreacijske građevine mogu se graditi unutar površina određenih na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" kao:
 - javne i društvene namjene - zona centralnih sadržaja (D_A) i

- javne i društvene namjene (D_B).

- 2) Sportsko-rekreacijske građevine i sadržaji koji se mogu graditi unutar javne i društvene namjene su: sportsko-rekreacijske građevine i tereni, sportske dvorane, svlačionice, tribine za gledaoce, servisi za održavanje sportske opreme, trgovine sportskom opremom, manji prateći ugostiteljski sadržaji, stan domara i sl.
- 3) Uz navedeno u prethodnom stavku mogu se postavljati montažni objekti (kiosci), objekti i uređaji komunalne infrastrukture vezani uz potrebe zone isl. Te se može formirati zaštitno zelenilo i uređivati urbano zelenilo (drvoredi, parkovi, dječja igrališta i sl.).
- 4) Prateće građevine u ovim zonama moraju biti grupirane na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora (na otvorenom).
- 5) 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/sutereza, 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.
- 6) Drugi uvjeti uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina definirani su u točkama 3.1. i 3.2. ovog poglavlja. Gradnja mora biti maksimalno usklađena s prostorom u kojem se nalazi, njegovim krajobraznim vrijednostima, te u skladu s kriterijima zaštite prostora.
- 7) Građevine i uređenje partera mora biti izvedeno na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera.
- 8) Iznimno, sportsko-rekreacijske građevine 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. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina, ovih Odredbi.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 18.

- 1) Građevine stambene namjene (obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine) mogu se graditi unutar površina stambene namjene (S) određene na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina".
- 2) Višestambene zgrade mogu se graditi, isključivo i iznimno, unutar površina javne i društvene namjene - zone centralnih sadržaja (D_A) određene na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina".

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 19.

- 1) Građevna čestica stambenih građevina mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana.
- 2) Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine 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

- 3) Maksimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine nije propisana.
- 4) Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine iznosi:

Način izgradnje građevine	Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice
d) slobodnostojeće - prizemne - katne	40% 40%
e) dvojne - prizemne - katne	40% 40%
f) u nizu - prizemne - katne	50% 50%

- 5) Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice za višestambene zgrade iznosi 30%.
- 6) 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).
- 7) Građevinska (bruto) površina zgrade obračunava se zbrajanjem površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (podrum, suteran, prizemlje, kat, potrovlje) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama.
- 8) Građevinska (bruto) površina zgrade za etažu koja se s najmanje 75% svojeg obujma nalazi ispod površine konačno uređenog i izravnog terena uz pročelje zgrade obračunava se množenjem s koeficijentom 0,25 ako se koristi kao garaža ili parkirališni prostor, odnosno 0,50 ako se koristi kao pomoćni prostor osnovnoj namjeni.
- 9) U građevinsku (bruto) površinu ne uračunava se površina slijedećih dijelova zgrade: vanjskog dizala koje se dograđuje na postojeću zgradu, toplinske izolacije kojom se poboljšavaju energetska svojstva zgrade koja se stavlja na postojeću zgradu, etaže, odnosno dijelovi etaže svijetle visine manje od 2,0 m, galerije unutar funkcionalne jedinice zgrade te otvorenih dijelova zgrade (natkrivene i nenatkrivene terase, nadstrešnice, lođe, balkoni, strehe vijenca i drugih istaka, vanjska stubišta, vanjske rampe za ulaz u zgradu, konstrukcije za zaštitu od sunca, rasvjetne dimne i ventilacijske kupole i sl.).
- 10) Septičke jame tlocrtno površine do 6 m² ne ulaze u bruto izgrađenu površinu građevne čestice, dok se za veće površine od navedenih računa s 30% njihove ukupne površine koja ulazi u bruto izgrađenu površinu građevne čestice.
- 11) Iznimno, kod interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja, u kojima postoji tradicijski način izgradnje bliže međi i na manjim građevnim česticama, minimalna širina građevne čestice za izgradnju prizemne slobodnostojeće građevine može iznositi 12 m, a za katne građevine 14 m, ukoliko se građevina smješta bliže jednoj međi ili na međi.
- 12) Izuzetno, minimalna širina građevne čestice za katnu izgradnju u nizu može iznositi i manje, ali ne manje od 6 m, ukoliko je to u skladu s karakteristikama i konfiguracijom terena te okolnim izgrađenim prostorom.
- 13) U slučaju interpoliranih građevnih čestica, čija je širina manja od navedenih u tablici u stavku 2) ovoga članka, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njeno smještanje na građevnu česticu u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost te minimalnu udaljenost od javne površine, susjedne međe i drugih građevina.
- 14) Iznimno, ukoliko je postotak izgrađenosti na postojećim izgrađenim česticama veći od propisanog u stavku 4) ovoga članka, isti se može zadržati ukoliko su građevine izgrađene temeljem propisanog dokumenta ili prije 15.02.1968. godine. Navedena mogućnost zadržavanja postojećeg postotka izgrađenosti građevne čestice, uz uvjet o legalnosti postojeće građevine, može se primijeniti i u slučaju izgradnje zamjenske građevine.

Veličina i oblikovanje građevina

Članak 20.

- 1) Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine iznosi 40 m², a stambeno-poslovne 64 m².
- 2) 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.
- 3) Maksimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine je 400 m², a stambeno-poslovne 1200 m².
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Postojeće građevine koje su veće i više od propisanih vrijednosti u prethodnim stavcima zadržavaju se i mogu se prema potrebi održavati.
- 7) 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.
- 8) Ukoliko ima postojećih pomoćnih i gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) koje nisu u skladu s uvjetima propisanim ovim člankom iste se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije.
- 9) Poslovna građevina, koja se gradi na čestici zajedno sa građevinom stambene namjene, i građevina stambene namjene moraju se međusobno oblikovno i visinski uklapati.
- 10) Krovne konstrukcije građevina mogu se izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne. Moguća je izvedba zelenog krova.
- 11) 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.
- 12) Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu, kojima je visina nadozida veća od propisane za potkrovlje u članku 3., smatraju se etažom.
- 13) Izvedena ravna krovništa mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autorstvo i stilske 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.
- 14) Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine.
- 15) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Pročelja se u pravilu izvode žbukom, a moguće je koristiti drvo, kamen, fasadnu opeku, kulir ili slične materijale.
- 19) 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.

Članak 21.

- 1) Građevine na građevnim česticama treba smještavati, svugdje gdje je to moguće, na način da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčeve energije u cilju povećanja dobitaka topline u građevinama, odnosno sprječavanja prekomjernog sunčevog zračenja topline u građevinama.
- 2) U smislu korištenja pasivne uporabe sunčeve energije predlažu se sljedeće urbanističke mjere:
 - ispravni odabir lokacije građevine s obzirom na izloženost suncu i zaštićenost od prejakih vjetrova,
 - ispravna orijentacija funkcionalnog pročelja građevine prema suncu - južna strana,
 - ispravni izbor lokacije građevine u odnosu na reljef zemljišta,
 - funkcionalni okolni krajolik,
 - ispravni (kompaktni) oblik i veličina građevine.
- 3) Navedene urbanističke mjere treba poštivati prilikom svake nove gradnje sukladno mogućnostima vezanim uz oblik, veličinu i orijentaciju građevne čestice, kao i okolni izgrađeni i neizgrađeni prostor, a osobito prilikom gradnje građevina stambene namjene.
- 4) Građevine na građevnim česticama treba projektirati i graditi na način određen tehničkim propisima vezanim uz racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu u zgradama.

Članak 22.

- 1) Slobodnostojeće građevine se grade na način da se niti jednim svojim dijelom ne dotiču međa, odnosno građevina iste namjene na susjednim građevnim česticama.
- 2) 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.
- 3) 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 člankom 14.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Na građevinama koje su udaljene manje od 1 m od ruba susjedne međe obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.
- 7) 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.
- 8) 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.

- 9) Građevine koje se izgrađuju u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih.
- 10) Ovim Planom niz je definiran s minimalno 3, a maksimalno sa 6 građevinskih jedinica.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) Postojeće gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se nalaze na manjoj udaljenosti od udaljenosti iz ovog članka mogu se samo rekonstruirati.
- 16) 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.
- 17) 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 vatrootporni zidovi,
 - da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori,
 - da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću česticu.

Članak 23.

- 1) Građevine stambene namjene se u pravilu grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice, iza tih građevina.
- 2) 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.
- 3) Građevina stambene namjene se locira na uličnom građevinskom pravcu koji se definira na udaljenosti ne manjoj od 5 m od regulacijske linije čestice.
- 4) Iznimno, udaljenost iz prethodnog stavka od nerazvrstane ceste 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.

Članak 24.

- 1) 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.

Članak 25.

- 1) Pomoćne i gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađivanja mogu se na istoj građevnoj čestici graditi uz građevine stambene namjene:
 - na poluugrađeni način, tj. prislunjene uz njih ili kao dogradnja,
 - odvojeno od njih na udaljenosti koja ne može biti manja od 4 m.
- 2) Minimalne udaljenosti građevina stambenih namjena, poslovnih te gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) od građevina društvenih djelatnosti, koje se mogu graditi i rekonstruirati unutar površina stambene namjene, utvrđene su u poglavlju 3. ovih Odredbi.
- 3) Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranih u poglavlju 3. Ovih Odredbi, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu na okolni prostor (već samo za tiše i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

Uređenje građevne čestice

Članak 26.

- 1) Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Iznimno, ulična ograda se može nalaziti na manjim udaljenostima od propisanih u stavku 2) ovog članka 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.
- 5) Odstupanje od širina propisanih u stavku 2) ovog članka (u iznimnim slučajevima) za županijske i lokalne ceste utvrdit će nadležno tijelo koje upravlja tim cestama.
- 6) Ograđivanje 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.
- 7) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 2 m (u pravilu 1,5 m).
- 8) 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.
- 9) Ograde se mogu izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem.
- 10) 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.
- 11) Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona.

- 12) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na česticu, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.
- 13) Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Uređenjem partera čestice smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično.
- 19) 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.
- 20) 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.
- 21) 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.
- 22) 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.
- 23) Parkiranje vozila mora se riješiti na odnosnoj građevnoj čestici ili, eventualno, u sklopu zelenog pojasa ispred građevne čestice.
- 24) Septičke jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1 m od regulacijske linije, u pravilu unutar ulične ograde.
- 25) 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.
- 26) 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.
- 27) 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.

Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 27.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Pristup na česticu moguć je s ulice koja se planira proširiti do propisane širine sukladno članku 26. i prije realiziranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.
- 4) 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.

Članak 28.

- 1) 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.
- 2) Planirana infrastruktura (površine, koridori ili trase) u ovom Planu određena je aproksimativno u prostoru, a točan položaj utvrđuje se projektom dokumentacijom.
- 3) Uvjeti određivanja infrastrukturnih koridora i građevina definirani su u poglavlju 5. Uvjeti uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevina i površina, ovih Odredbi.
- 4) Građenje planiranih građevina unutar građevinskog područja može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici, kada je zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta sukladno važećem propisu.
- 5) Ako se građevine izvode 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.
- 6) Opskrba čestice tj. građevine električnom i toplinskom energijom moguća je i iz vlastitih alternativnih izvora energije.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda može se rješavati putem nepropusnih septičkih jama, uz obvezu njihovog urednog pražnjenja i održavanja od za to nadležne pravne osobe.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Priključivanje građevina na električnu i plinsku mrežu te ostalu infrastrukturu obavlja se sukladno zakonskim propisima i tehničkim uvjetima nadležnih distributera.

- 14) Građevine za koje nisu ishođeni propisani dokumenti za lociranje i građenje, sukladno posebnom zakonu, ne mogu se priključivati na komunalnu infrastrukturu.
- 15) Uređenje područja uz vodotoke te eventualno moguće zahvate na tim područjima, potrebno je izvoditi sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Postojeće građevine

Članak 29.

- 1) Postojeće građevine koje su namjenom, veličinom i smještajem u skladu s ovim Planom mogu se rekonstruirati u skladu s ovim Odredbama.
- 2) Rekonstrukcijom se smatra i rekonstrukcija javnih prometnih površina, te rekonstrukcija građevina i uređaja infrastrukture na javnim prometnim površinama.

5. Uvjeti uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama

Članak 30.

- 1) Planom su planirane sljedeće građevine, površine, instalacije, uređaji i vodovi:
 - prometne mreže,
 - elektroničke komunikacijske mreže,
 - vodoopskrbe,
 - odvodnje,
 - plinoopskrbe,
 - elektroenergetike.
- 2) Detaljno određivanje trasa prometnica i druge infrastrukture, koje su određene ovim Planom, utvrđuje se projektnom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima. 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) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja infrastrukture potrebno je pridržavati se posebnih uvjeta, važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti nadležnih službi i ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- 4) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 31.

- 1) Ulična mreža s karakterističnim presjecima prikazana je na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije".
- 2) Planom su određene građevne čestice javnih cestovnih površina koje omogućavaju uređenje kolnika, nogostupa i ostalih objekata ceste. Detaljni odnosi između tih površina definiraju se projektnom dokumentacijom.
- 3) Ulice se mogu graditi fazno. Prilikom faznog građenja ulice ulica može biti i slijepa uz uvjete koje mora zadovoljavati prema posebnim propisima.
- 4) Najveća dozvoljena duljina slijepa ulice iznosi 200 m. Ukoliko je slijepa ulica duža od 100 m, slijepi završetak mora imati okretište na kraju za interventna, odnosno komunalna vozila.
- 5) Građevna čestica ulice može biti i šira od planirane zbog prometno-tehničkih uvjeta kao što su: formiranje raskrižja, prilaz raskrižju, autobusna ugibališta, podzidi, nasipi i sl.

- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Iznimno, zbog postojeće izgradnje i reljefnih uvjeta dozvoljeno je izvesti ulicu u užem profilu u dijelu u kojem nije moguće izvesti puni planirani profil.
- 10) U cilju zaštite javnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas uz javne ceste sukladno važećoj zakonskoj regulativi (minimalno 15 m obostrano za županijsku cestu i 10 m obostrano za lokalnu cestu), a za nerazvrstanu cestu minimalno 5 m.
- 11) Prilaz s građevne čestice, odnosno priključak na javnu prometnu površinu treba projektirati i izvesti sukladno posebnim propisima, odluci o nerazvrstanim cestama Općine Beretince, odnosno odredbama ovog Plana, a tako da se ne ugrožava odvijanje prometa na javnoj prometnoj površini.
- 12) Sve javne prometne površine na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju biti vezane na sustav javnih prometnica i moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.
- 13) Na javnim cestama i ulicama po kojima se odvija javni prijevoz putnika mogu se graditi autobusna stajališta s nadstrešnicama za putnike.

Parkirališta i garaže

Članak 32.

- 1) Ovim Planom predviđeno je uređenje javnih parkirališta.
- 2) Za potrebe korištenja poslovnih, proizvodnih, servisnih, sportsko-rekreacijskih, javnih, društvenih i sličnih građevina utvrđuje se obaveza osiguranja parkirališnih ili garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila.
- 3) Dimenzioniranje minimalnog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka utvrđuje se na osnovu normativa iz sljedeće tablice:

namjena građevine:	broj PGM na:	potreban broj PGM:
proizvodni i skladišni prostori	1 zaposlenik**	0,4 PGM
uredski prostori	100 m ²	2 PGM
trgovina	100 m ²	4 PGM
banka, pošta, usluge i sl.	100 m ²	4 PGM
ugostiteljstvo	100 m ²	4 PGM
višestambene zgrade	1 stan	1,5 PGM
sportsko-rekreacijske građevine	1 gledatelj	0,2 PGM
višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,1 PGM

* korisnog prostora

** maksimalan broj radnika u jednoj smjeni

- 4) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine mora se osigurati na odnosnoj građevnoj čestici.
- 5) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila mora se osigurati na građevnoj čestici i/ili parkiralištima ili garažama za poslovne, proizvodne, servisne, sportsko-rekreacijske, javne, društvene i slične građevine.
- 6) Iznimno, smještaj potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta se može predvidjeti u neposrednoj blizini odnosno 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.

- 7) Za društvene sadržaje kao što su vjerske, školske, socijalne, zdravstvene i sl. ustanove broj potrebnih parkirališno-garažnih mjesta se izvodi iz normativa danih u tabeli, npr. kao uredi, usluge ili polivalentne dvorane, ili kao kombinacija ponuđenih sadržaja.
- 8) Za višestambene zgrade broj potrebnih parkirališno-garažnih mjesta se izvodi iz normativa danih u tabeli tako da se zbraja broj PGM potrebnih za svaku namjenu u zgradi.
- 9) Na javnim parkiralištima potrebno je osigurati parkirališta za vozila invalida i to najmanje 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 parkirališnih mjesta.

Pješačke površine i ostale javne površine

Članak 33.

- 1) Za kretanje pješaka u svim je novim ulicama i cestama planirano uređenje minimalno jednostranih nogostupa širine 1,50 m.
- 2) Kod projektiranja pješačkih i ostalih javnih površina potrebno je postupati u skladu s važećim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.
- 3) Za potrebe kretanja osoba s invaliditetom, odnosno osoba smanjene pokretljivosti, osoba s djecom u kolicima i sl. treba na mjestima prijelaza kolnika izvesti upuštene rubnjake. Rubnjaci u kontaktnom dijelu s kolnikom trebaju biti izvedeni u istoj razini, odnosno od njega izdignuti do najviše 3 cm. Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.
- 4) Kao materijal za opločenje preporuča se korištenje prirodnih materijala (kamen, šljunak, zemlja i sl.), a dozvoljeno je korištenje betonskog opločenja, asfalta i sličnih materijala.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Ispod pješačkih i ostalih javnih površina dozvoljeno je postavljanje komunalne infrastrukture.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 34.

- 1) Prikaz sustava elektroničkih komunikacija dan je na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije".

Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži

Članak 35.

- 1) U svim ulicama u obuhvatu 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.
- 2) 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.

- 3) Elektroničku komunikacijsku kanalizaciju potrebno je priključiti na udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) smješten izvan obuhvata Plana.
- 4) Kod projektiranja i gradnje elektroničke komunikacijske mreže moraju se primjenjivati tipski zdenci povezani putem PVC cijevi. Na mjestima prijelaza kolnika moraju se postavljati zaštitne cijevi.
- 5) Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je dograditi, rekonstruirati, odnosno rekonfigurirati i/ili izgraditi zamjensku, radi implementacije novih tehnologija, odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane više operatora.

Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

Članak 36.

- 1) Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je postavljanje osnovnih postaja i povezane opreme pokretnih komunikacija kao krovnih antenskih prihvata 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.
- 2) 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.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 37.

- 1) Sustav komunalne infrastrukturne mreže dan je na kartografskim prikazima "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav" i "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba i odvodnja".
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica mora se uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.
- 5) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama, uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.
- 6) Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture mora se fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture. Kod križanja vodova komunalne infrastrukture horizontalni i vertikalni razmaci moraju se izvesti u skladu s tehničkim propisima.
- 7) U zaštitnim pojaseima infrastrukture nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija građevina bez prethodne suglasnosti i posebnih uvjeta nadležnih tijela.

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 38.

- 1) Prikaz vodoopskrbnog sustava dan je na kartografskom prikazu "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja".
- 2) Obuhvat Plana vodom se snabdijeva iz postojećeg sustava javnog vodovoda.
- 3) Priključenju novih potrošača smije se pristupiti tek nakon osiguranja adekvatnih kapaciteta, odnosno, uz suglasnost nadležnog vodoopskrbnog poduzeća.
- 4) Na vodoopskrbnoj mreži mora se izgraditi nadzemna hidrantska mreža u skladu s važećim propisima.

5.3.2. Odvodnja

Članak 39.

- 1) Sustav odvodnje otpadnih voda dan je na kartografskom prikazu "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba i odvodnja".
- 2) Ovim Planom je propisana izgradnja razdjelnog sustava javne odvodnje.

Odvodnja otpadnih voda

Članak 40.

- 1) Sve građevine moraju biti priključene na javni sustav odvodnje Beretince.
- 2) Trase vodova sustava odvodnje su načelne te je detaljnom projektnom dokumentacijom moguće predvidjeti i modificirane trase te crpne stanice koje ovim Planom nisu predviđene.
- 3) 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 recipijent bude istovjetan postojećoj (ili propisanoj) kvaliteti recipijenta.
- 4) Daje se mogućnost fazne realizacije odvodnje otpadnih voda.
- 5) Iznimno, do izgradnje sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, moguća je realizacija pojedinačnih objekata s prihvatom sanitarno-fekalnih 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.
- 6) 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.
- 7) 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

Članak 41.

- 1) Zbog izuzetno visokih troškova izgradnje i održavanja u uvjetima male vjerojatnosti onečišćenja nije planiran cjeloviti sustav oborinske odvodnje već će se on moći izvoditi za pojedine dijelove obuhvata, ukoliko se za tim pokaže potreba.
- 2) Sve oborinske vode s građevnih čestica 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.
- 3) Krovne oborinske vode mogu se upustiti u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta.
- 4) 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 pročititi (taložnica, separator ulja i masti).

Uređenje voda

Članak 42.

- 1) Unutar definiranog neuređenog inundacijskog područja zabranjeno je orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje i graditi nove objekte, odnosno zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim

i povećati stupanj rizika od štetnog djelovanja voda, a ograničenja korištenja tog prostora propisana su zakonom o vodama.

- 2) 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 slično.
- 3) Do utvrđivanja inundacijskog područja zakonski propisanim postupcima, ovim je Planom, na kartografskom prikazu "3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", shematski prikazan zaštitni pojas za održavanje: uz vodotok I kategorije pojas od 5 m od ruba korita, a uz ostale vodotoke pojas od 3 m.
- 4) U zaštitnom pojasu za održavanje iz prethodnog stavka obvezno je tražiti posebne uvjete od nadležne vodnogospodarske ustanove.

5.3.3. Plinoopskrba

Članak 43.

- 1) Prikaz plinoopskrbnog sustava, odnosno razvoda distributivne plinske mreže, dan je na kartografskom prikazu "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav".
- 2) Obuhvat Plana plinom se snabdijeva iz postojeće plinoopskrbne mreže.
- 3) Kod izgradnje distributivne mreže obvezna je primjena upute za projektiranje srednjetačnih i niskotlačnih plinovoda.
- 4) Distributer je obavezan preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti, odnosno smanjiti na minimum, mogućnost nastanka kvarova koji mogu imati za posljedicu zagađenje okoliša.
- 5) 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.

5.3.4. Elektroenergetika

Članak 44.

- 1) Na kartografskom prikazu "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav" dan je pregled elektroenergetskih instalacija i uređaja. Lokacije su dane načelno, a točna pozicija biti će određena i obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.
- 2) Unutar obuhvata Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te ugradnja opreme i uređaja, a sve sukladno uvjetima iz poglavlja "5.3.5. Obnovljivi izvori".

Članak 45.

- 1) Unutar obuhvata Plana planirana je površina za transformatorsku stanicu TS 10(20)/0,4 kV s mogućnošću instalirane snage do 1000 kVA.
- 2) 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).
- 3) 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.
- 4) 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 kableske 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.

Članak 46.

- 1) Planom se određuje izvedba podzemne kableske niskonaponske mreže koristeći vodiče za naponsku razinu od 0,4 kV.
- 2) Položaj elektroenergetskih vodova neovisno od naponske razine određen je u izvan kolničkim površinama u skladu s rasporedom pojaseva infrastrukturnih vodova u poprečnom presjeku ulica.
- 3) Niskonaponsku mrežu iz distributivnih transformatorskih stanica sačinjavati će distributivni kabele 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.
- 4) Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema hrvatskih propisima usklađenima s EU normativima.
- 5) Postojeće zračne vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetskim kabelima koje je potrebno voditi uz već postojeće koridore prometne ili druge infrastrukture.
- 6) Pri izgradnji građevina mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.
- 7) 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 kableski 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.
- 8) 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 kableski 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 kableskim 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.

Javna rasvjeta

Članak 47.

- 1) Javna rasvjeta postavlja se na rasvjetne stupove koji se napajaju podzemnom elektroenergetskom mrežom. Detaljna pozicija stupova i vodova biti će određena projektnom dokumentacijom za pripadajuću ulicu ili drugu javnu površinu.
- 2) Stupovi javne rasvjete bojom i oblikovanjem moraju biti prilagođeni specifičnostima prateće izgradnje, a rasvjetna tijela moraju biti ekološka bez nefunkcionalnog rasvjetljenja i dekorativnih svjetlosnih efekata.

5.3.5. Obnovljivi izvori

Članak 48.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Postava fotonaponskih elemenata i toplinskih kolektora mora biti takva da ne ugrožava rad i korištenje susjednih građevnih čestica.

6. Uvjeti uređenja javnih i drugih zelenih površina

Članak 49.

- 1) Na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" određene su:
 - Javne zelene površine - Javni park (Z1),
 - Zaštitne zelene površine (Z).
- 2) Prilikom uređenja javnih i drugih zelenih površina obvezno je korištenje autohtonih biljnih vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore (vrijedno visoko zelenilo i sl.) mora se sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.
- 3) Unutar javnih i drugih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih staza uz koje je dozvoljeno postavljanje urbane opreme (klupe i stolovi, kante/koševi za otpatke, žardinjere, stalci za bicikle i sl.), ograda, rukohvata, nadstrešnica, putokaza, informativnih ploča, javne rasvjete i skulptura. Kao materijale za uređenje pješačkih staza preporuča se korištenje prirodnih materijala (kamen, šljunak, zemlja i sl.), a dozvoljeno je korištenje betonskog opločenja, asfalta i sličnih materijala.
- 4) Rasvjeta mora biti ekološka i isključivo u svrhu sigurnosti korištenja, bez svjetlosnih efekata i nepotrebnog rasipanja osvjetljenja.
- 5) Kod projektiranja pješačkih istaza potrebno je postupati u skladu s važećim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.
- 6) Unutar javnih i drugih zelenih površina dozvoljeno je vođenje komunalne infrastrukture koju nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina.
- 7) Na javnim površinama dozvoljeno je postavljanje privremenih građevina za potrebe sajmovi i javnih manifestacija, kiosci, dječja igrališta, nadstrešnice za javni promet sukladno odredbama ovog Plana, odobrenju Općine i općinskom Odlukom o komunalnom redu.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti

Članak 50.

- 1) 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.

7.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Članak 51.

- 1) 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.

- 2) 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.

7.3. Zaštita ambijentalnih vrijednosti

Članak 52.

- 1) Načelne mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti su sljedeće:
 - prilikom projektiranja građevina birati materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi i obratiti pažnju da se buduće građevine visinom i oblikovanjem uklape i krajobraz,
 - 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.

8. Postupanje s otpadom

Članak 53.

- 1) Na prostoru obuhvata Plana postupanje s otpadom mora biti u skladu s odredbama Zakona o otpadu i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.
- 2) Zbrinjavanje komunalnog otpada odvijat će se prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća na za to predviđeno odlagalište.
- 3) Izdvojeno prikupljanje otpada svaki korisnik mora riješiti na svojoj građevnoj čestici putem posuda (kontejnera, kanti ili posebnih spremnika) za privremeno skladištenje otpada do organiziranog odvoženja od nadležnog poduzeća, odnosno registrirane osobe za obavljanje djelatnosti sakupljanja otpada.

9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

- 1) Unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno uzrokovale vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

9.1. Zaštita zraka

Članak 54.

- 1) 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.
- 2) Uređenjem građevne čestice odnosno organizacijom tehnološkog procesa mora se spriječiti raznošenje prašine i širenje neugodnih mirisa.

9.2. Zaštita tla

Članak 55.

- 1) 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.

9.3. Zaštita voda

Članak 56.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Kod gradnje spremnika za lož ulje za grijanje objekata treba ishoditi odobrenje za gradnju i posebne uvjete od nadležne vodnogospodarske ustanove.
- 4) Kod ishođenja lokacijske dozvole za gradnju svih građevina na prostoru obuhvata Plana investitor mora ishoditi vodopravne uvjete.
- 5) 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.
- 6) 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.

10. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Članak 57.

- 1) 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.
- 2) Mjere zaštite, način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa utvrđeno je Planom zaštite i spašavanja Općine Beretince ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 42/15).
- 3) 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.
- 4) Za okupljanje i zbrinjavanje stanovništva u slučaju prirodnih ili drugih nesreća koriste se neizgrađene površine sportskih igrališta.
- 5) 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.

10.1. Zaštita od poplava

Članak 58.

- 1) 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.
- 2) 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.

10.2. Zaštita od požara

Članak 59.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 krovšta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.

10.3. Zaštita od ratnih opasnosti

Članak 60.

- 1) 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.

10.4. Zaštita od potresa

Članak 61.

- 1) 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 (kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost ili protupotresno inženjerstvo sukladno posebnim propisima).
- 2) Koeficijent seizmičnosti za potrebe projektiranja građevina iznosi $K_c=0,002$.

10.5. Zaštita od buke

Članak 62.

- 1) Radi zaštite od buke treba se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od buke i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.
- 2) Zaštita od buke generirane radnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće građevne čestice odnosno građevine.
- 3) Od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila na prometnicama, preporučena je zaštita nasadima bilja.

10.6. Mjere sprečavanja urbanističko-arhitektonskih barijera

Članak 63.

- 1) 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.