

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
SJEVERNOG DIJELA GRADA VARAŽDINA
izmjene i dopune**

KNJIGA 1

- Odredbe za provođenje
- Grafički prikazi

Zagreb, srpanj 2014.

S A D R Ź A J

II	ODREDBE ZA PROVOĐENJE	1
1.0.	UVJETI UREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....	4
1.1.	Uvjeti razgraničenja, oblika korištenja i načina gradnje.....	7
2.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – POSLOVNIH GRAĐEVINA.....	9
3.	UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....	10
4.	UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA.....	12
4.1.	Vrste stambenih građevina i uvjeti njihove gradnje	12
4.2.	Način gradnje obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina	12
4.3.	Način gradnje višestambenih građevina	14
4.4.	Način gradnje pomoćnih i manjih poslovnih građevina	15
4.5.	Uređivanje građevne čestice	15
5.	UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	16
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	16
5.1.1.	Ulična prometna mreža	16
5.1.2.	Zadovoljenje parkirališnih potreba.....	16
5.2.	Uvjeti gradnje elektroničkih komunikacija.....	18
5.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže.....	19
5.3.1.	Odvodnja otpadne i oborinske vode.....	19
5.3.2.	Vodoopskrba	20
5.3.3.	Plinoopskrba.....	21
5.3.4.	Elektroenergetska mreža	21
5.3.5.	Javna rasvjeta	22
5.3.6.	Energetska učinkovitost	22
6.	UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA.....	23
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	23
7.1.	Prirodne ambijentalne vrijednosti	23
7.2.	Kulturno-povijesne cjeline i građevine ambijentalnih vrijednosti	23
8.	POSTUPANJE S OTPADOM.....	24
9.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ	24
9.1.	Zaštita podzemnih voda	24
9.2.	Zaštita od požara i eksplozija	24
9.3.	Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.....	25
9.3.1.	Poplave	26
9.3.2.	Potresi	26
9.3.3.	Tehničko-tehnološke opasnosti od nesreća u gospodarskim zonama.....	26
9.3.4.	Akcidenti sa hidroakumulacionom branom.....	26
9.3.5.	Zaštita od epidemija	26
9.3.6.	Zaštita od ratnih opasnosti i gradnja skloništa	26
10.	MJERE PROVEDBE PLANA	27
10.1.	Rekonstrukcija građevina namjena kojih je protivna planiranoj namjeni ili uvjetima smještaja i načina gradnje ovoga plana	27
10.2.	Obveza donošenja detaljnih planova	27
10.3.	Urbanističko-arhitektonski natječaj.....	27
10.4.	Studija utjecaja na okoliš.....	28

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Tekst se zamjenjuje novim koji glasi:

"ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ODREDBAMA

Izrazi i pojmovi koji se koriste u ovim odredbama imaju slijedeće značenje:

- 0.1. Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj,*
- 0.2. Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene,*
- 0.3. Građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije,*
- 0.4. Dijelovi (etaže) i visina građevine:*
- 0.5. Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),*
- 0.6. Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,*
- 0.7. Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,*
- 0.8. Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja,*
- 0.9. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova,*
- 0.10. Umjesto potkrovlja može se graditi etaža sa ravnim krovom ali tako da njena tlocrtna površina nije veća od 75% tlocrtna površine etaže ispod nje.*
- 0.11. Ravan krov je krov malog nagiba - do 5°.*
- 0.12. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m,*
- 0.13. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena),*
- 0.14. Infrastruktura su komunalne, prometne, energetske, vodne, pomorske, komunikacijske, elektroničke komunikacijske i druge građevine namijenjene gospodarenju s drugim vrstama stvorenih i prirodnih dobara,*
- 0.15. Osnovna infrastruktura je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža,*
- 0.16. Komunalna infrastruktura su građevine namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada, te ulična rasvjeta, tržnice na malo, groblja, krematoriji i površine javne namjene u naselju,*
- 0.17. Krajobraz je određeno područje, viđeno ljudskim okom, čija je narav rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika,*
- 0.18. Krajobrazne vrijednosti su svojstvenosti prirodnoga, kultiviranog ili kulturnog krajobraza, koje određuju njegovu prirodnu, kulturno-povijesnu i estetsku osobnost,*
- 0.19. Lokacijski uvjeti su kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru koji se na temelju prostornog plana i posebnih propisa određuju lokacijskom dozvolom ili građevinskom dozvolom,*
- 0.20. Namjena prostora, površina, zemljišta, odnosno građevina je planirani sustav korištenja prostora, površina, zemljišta, odnosno uporabe građevina, određena, odnosno propisana prostornim planom,*

-
- 0.21. *Osnovna namjena prostora/površina je planirano korištenje prostora/površina podređeno jednoj funkciji (naselje, poljoprivreda, šume, promet, gospodarstvo, sport, rekreacija i dr.) unutar koje se mogu planirati i druge namjene ili sadržaji, koji isključivo proizlaze iz potrebe osnovne namjene,*
- 0.22. *Pretežita namjena je planirano korištenje prostora/površina za više različitih funkcija, od kojih je jedna prevladavajuća,*
- 0.23. *Odgovarajuća posebna geodetska podloga je kartografska podloga (digitalni ortofoto plan s visinskim prikazom – slojnice i kote s uklopljenim katastarskim planom ili topografski prikaz s uklopljenim katastarskim planom) izrađena u odgovarajućem mjerilu i ovjerena od nadležnog tijela za državnu izmjeru i katastar nekretnina,*
- 0.24. *Opremanje građevinskog zemljišta je osiguranje uvjeta za građenje i priključivanje na komunalnu i drugu infrastrukturu kojim se omogućuje građenje i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentu prostornog uređenja,*
- 0.25. *Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.),*
- 0.26. *Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice,*
- 0.27. *Prostorna cjelina je prostorno i funkcionalno zaokruženo područje određene namjene, koje je izgrađeno i uređeno ili koje se prostornim planom planira izgraditi i urediti prema uvjetima tog plana,*
- 0.28. *Urbana preobrazba je skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica,*
- 0.29. *Urbana sanacija je skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i urbane mreže javnih površina devastiranih nezakonitim građenjem,*
- 0.30. *Uređeno građevinsko zemljište je dio građevinskog područja koje je opremljeno za građenje u skladu s prostornim planom,*
- 0.31. *Uređenje građevinskog zemljišta je skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se provodi opremanje građevinskog zemljišta,*
- 0.32. *Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora,*
- 0.33. *Građevina s utjecajem na okoliš je svaka građevina za koju je prema propisima o zaštiti okoliša obvezna procjena utjecaja na okoliš,*
- 0.34. *Građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade,*
- 0.35. *Postojeća građevina je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema ovom Zakonu s njom izjednačena,*
- 0.36. *Složena građevina je sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina,*
- 0.37. *Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine,*

- 0.38. Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine (trafostanice, pothodnici, mostovi i sl. građevine),
- 0.39. Zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m su zgrade u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici.
- 0.40. Zgrada iz odredbe 0.38 ovoga članka smatra se izgrađenom ako su joj dovršeni najmanje jedna etaža i krov te ako su dovršeni dijelovi prikladni za uporabu.
- 0.41. Interpolacija – gradnja na preostaloj neizgrađenoj građevnoj čestici koja se nalazi u kontinuirano izgrađenom uličnom potezu, odnosno pretežito dovršenom predjelu;
- 0.42. Izgrađenost građevne čestice – odnos vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevina, osim balkona, uključivši i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže i ukupne površine građevne čestice, izražen u postocima;
- 0.43. Koeficijent iskoristivosti čestice – je odnos između ukupne (bruto) izgrađene površine svih građevina i površine građevne čestice;
- 0.44. Koridor ulice – površina između regulacijskih linija ulice – građevna čestica ulice;
- 0.45. Tlocrtna površina (TP) odnosno zemljište pod građevinom je površina dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže;
- 0.46. Obiteljska kuća – je građevina stambene namjene, visine do podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje, stambene namjene s 1-3 stana, a ukupno građevinska (bruto) površina na građevnoj čestici je najviše 400 m²;
- 0.47. Višeobiteljska građevina – građevina visine do podrum, suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje sa najviše 4 stana;
- 0.48. Višestambena građevina – stambena građevina s više od 4 stana, građevina može imati najviše 2 podruma, (suteran) prizemlje, 6 katova i potkrovlje, ove građevine moguće je locirati u zoni stambene i mješovite namjene;
- 0.49. Samostojeća – slobodnostojeća građevina – građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina;
- 0.50. Poluugrađena građevina – građevina čija se jedna strana nalazi na međi susjedne građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
- 0.51. Niz – građevna cjelina od najmanje tri međusobno prislonjene građevine približno jednakih gabarita i oblikovanja, gradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja koje uvjetuje cjelovito rješenje građevne cjeline;
- 0.52. Ugrađena građevina – građevina kojoj se dvije strane nalaze na međama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina;
- 0.53. Postojeća katastarska čestica – čestica evidentirana katastarskim planom;
- 0.54. Prirodni teren – neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje ili natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl.;
- 0.55. Vijenac građevine – gornja kota nadozida iznad najviše etaže;
- 0.56. Krovna kućica – dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe; ukupna dužina krovniha kućica može biti do trećine dužine pripadajućeg pročelja građevine;
- 0.57. Balkoni, lođe i istaci - su dijelovi građevine što su konzolno istaknuti izvan građevinskog pravca prizemlja."

Donošenjem novog pravilnika iz članka 56. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju, primjenjivat će se pojmovnik iz njega.

1.0. UVJETI UREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.0.1. Planom se, na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, utvrđuje prostorno rješenje s planom namjene površina.

Na kartografskom su prikazu, u skladu s GUP-om grada Varaždina, određenom namjenom i mogućim sadržajima unutar nje, detaljno razgraničene zone različitih namjena pojedinih planskih oznaka namjene:

- S – stambena namjena;
- M – mješovita namjena;
- D – javna i društvena namjena;
- D1 – upravna;
- D2 – socijalna;
- D3 – predškolska;
- D4 – školska;
- D5 – vjerska;
- D6 – zdravstvo;
- D7 – caritativne djelatnosti;
- P – poslovna namjena;
- Z – javne zelene površine; Z1 – parkovi; Z2 – uređene zelene površine;
- R – športsko-rekreacijska namjena;
- R1 – šport;
- R3 – igralište na otvorenom;
- IS – površine infrastrukturnih sustava:
- IS1 – transformatorske stanice;
- IS2 – plinsko redukcijaska stanica;
- T – tržnica;
- koridori prometnica;
- kolne površine;
- pješački pothodnik;
- benzinska postaja;
- trgovi.

Unutar obuhvata Plana predviđena je preparcelacija zemljišta, u skladu s odredbama ove Odluke.

Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu.

Pri određivanju lokacijskih uvjeta za gradnju, na cijelom području treba primijeniti sva ograničenja navedena u elaboratu Plana.

Sve namjene su određene oblikom, bojom i oznakom na grafičkom prikazu i površinom u tablici 1.

ISKAZ POVRŠINA

NAMJENA	ha	%
STAMBENA (S)	26,63	32,24
MJEŠOVITA (M)	14,76	17,86
UPRAVNA (D1)	0,15	0,18
SOCIJALNA (D2)	0,95	1,15
PREDŠKOLSKA (D3)	0,72	0,87
ŠKOLSKA (D4)	3,19	3,86
VJERSKA (D5)	0,66	0,80
ZDRAVSTVO (D6)	1,42	1,72
CARITATIVNE DJELATNOSTI (D7)	0,63	0,76
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)	2,46	2,98
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D) ukupno	10,17	12,32

NAMJENA	ha	%
GOSPODARSKA NAMJENA (P)	2,63	3,17
ŠPORT (R1)	3,9	4,72
IGRALIŠTE NA OTVORENOM (R3)	1,12	1,36
ŠPORTSKO REKREACIJSKA (R) ukupno	5,02	6,08
PARKOVNO UREĐENE ZELENE POVRŠINE (Z1)	1,56	1,89
PARKOVNO UREĐENE ZELENE POVRŠINE S IGRALIŠTEM (Z2)	3,4	4,12
JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z) ukupno	4,96	6,00
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	0,06	0,07
TRG	0,42	0,51
PROMETNICE	17,97	21,75
Sveukupno	82,62	100,00

1.0.2. **Stambena namjena – S**

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene. To su obiteljska kuća sa do 3 stana, višeobiteljska zgrada sa do 4 stana i višestambene zgrade s više od 4 stana.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje stanovanja:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, vjerske zajednice, predškolske i ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, poslovni prostori - uredi, ugostiteljstvo);

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine ili na istoj čestici u zasebnoj manjoj poslovnoj građevini.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti bez osiguranja zamjenskog parkirališta na istoj građevnoj čestici.

U zoni stambene namjene može se, na zasebnoj građevnoj čestici površine do 0,5 ha, predvidjeti gradnju:

predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice), osnovne škole;

ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;

manji športsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.

uređenje parkova, drugih zelenih površina i dječjih igrališta.

Kod višestambenih građevina treba na vlastitoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini urediti dječje igralište.

1.0.3. **Mješovita namjena – M**

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- stanovanje,
- javne i društvene namjene,
- prodavaonice dnevne potrošnje,
- hotele i ugostiteljstvo,
- sport i rekreaciju na otvorenim igralištima i u dvoranama
- parkove, dječja igrališta
- poslovne namjene – uslužne, trgovačke, manje robne kuće do 2000 GBP-a i tržnice, uredske i slično
- infrastrukturne građevine
- javne garaže
- prateće građevine prometne infrastrukture
- komunalna infrastruktura.

Na površinama mješovite namjene ne mogu se graditi novi trgovački centri i drugi poslovni sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, mirisom) ometaju stanovanje.

Kod višestambenih građevina treba na vlastitoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini urediti dječje igralište.

1.0.4. Javna i društvena namjena – D, upravna - D1, socijalna - D2, predškolska - D3, školska - D4, vjerska - D5, zdravstvo - D6, karitativna djelatnost - D7

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje do 30% GBP-a. Iznimno na čestici zgrade javne namjene na k.č.br. 439 k.o. Varaždin, dozvoljava se izgradnja pratećih sadržaja do 49% GBP-a ukupno. Tu je mogući smještaj Kulturnog centra za djecu i mlade sa knjižnicom, diskom, pozornicom na otvorenom, restoranom, i kafićem kao pratećim sadržajima Centra.

Građevine za javnu i društvenu namjenu su: upravne, socijalne (umirovljenički, đački i studentski domovi) zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, srednjoškolske, visokoškolske, znanstvene, kulturne, vjerske (crkve i samostani), zatvoreni bazeni, sportske dvorane, turističke građevine (hoteli i slično), karitativne djelatnosti, te građevine namijenjene radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima, udruga građana i vjerskih zajednica.

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama (npr. stan domara, lokali i uredi u funkciji osnovne namjene i sl.), a u zoni karitativne namjene će se graditi prostori prema posebnom programu.

Iznimno, unutar površina javne i društvene namjene, mogu se graditi smještajni kapaciteti i na zasebnim građevnim česticama kao prateći sadržaji zdravstvenoj namjeni, te visokoškolskoj i znanstvenoj namjeni.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine koje nisu u funkciji osnovne djelatnosti.

1.0.5. Sportsko rekreacijska namjena – R, šport - R1, igralište na otvorenom - R3

Kod otvorenih sportskih igrališta tlocrtna izgrađenost pod pratećim građevinama (garderobe, klupski prostori, spremišta i sl.) može biti do 10% površine građevne čestice. U tim građevinama mogu se graditi i sadržaji što upotpunjuju osnovnu namjenu (npr. ugostiteljstvo, smještajni kapaciteti, trgovine, poslovne i uslužne djelatnosti) građevine u toj zoni. Površina tih sadržaja ne može biti veća od 50% ukupne BRP prateće građevine.

Kod zatvorenih sportsko – rekreacijskih građevina tlocrtna izgrađenost može biti do 60%.

Za stadion tlocrtna izgrađenost ovim planom nije ograničena.

Minimalno 30% površine građevne čestice treba biti zelenilo na prirodnom tlu, a kod stadiona nije određena.

Potrebe za parkiranjem treba riješiti na vlastitoj čestici ili na parkiralištu u neposrednoj blizini.

Visina gradnje ovisiti će o vrsti građevine i njenim oblikovnim obilježjima.

Ako se izvodi ograda njena visina može biti do 2 m, osim kod stadiona gdje može biti i veća.

Visina pratećih građevina u ovim zonama može biti do podrum/suteren, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

1.0.6. Poslovna namjena

Na površinama poslovne namjene mogu se graditi: uslužni i manji trgovački sadržaji, gradske robne kuće, poslovni, upravni, uredski prostori, turističko-ugostiteljski sadržaji, izložbeno-prodajni saloni, ateljei umjetničke galerije s klesarskom radionicom javne garaže, manje benzinske postaje, građevine sporta i rekreacije, te građevine posebne namjene. Južno od

Koprivničke ulice mogu biti i veći trgovački centri. Na lokaciji dosadašnjeg vatrogasnog doma mogu se graditi novi poslovni sadržaji osim velikih trgovačkih centara. Postojeću namjenu se zadržava do preseljenja na novu lokaciju.

Na prostorima u zonama iz prethodnog stavka moguće je graditi jedan stan na pojedinoj građevnoj čestici osnovne namjene. On se mora graditi istovremeno ili nakon gradnje građevine osnovne namjene.

Način i uvjeti gradnje manjih poslovnih građevina u okviru stambene namjene određeni su u odredbama za tu namjenu.

1.0.7. Zelene površine Z1 - parkovno uređene zelene površine, Z2 - parkovno uređene zelene površine s igralištem

U parkovno uređenim površinama mogu se graditi staze, paviljoni, postavljati skulpture, urediti trim staze, boćališta, dječja igrališta i postavljati urbana oprema.

U parkovno uređenim zelenim površinama s igralištem mogu se graditi manja igrališta bez ograde.

1.0.8. Površine infrastrukturnih sustava IS1 - trafostanice, IS2 – plinske redukcijske stanice

Na ovim površinama mogu se graditi sve prometne građevine (ulice, parkirališta, kolno-pješačke površine, pješački pothodnik, pješačke staze, benzinske postaje, trafostanice, plinske redukcijske stanice te sva infrastruktura.

1.0.9. Tržnica (T)

Na površini označenoj kao tržnica može se organizirati prodaja na otvorenom te sagraditi odgovarajući sanitarni i drugi prateći prostori.

Tlocrtna površina zgrade može biti do 20% površine tržnice a visina do podrum/suteren i prizemlje.

Otvoreni dio tržnice može se natkriti.

Dio prostora treba biti kvalitetno krajobrazno uređen sa sadnjom stabala.

1.1. Uvjeti razgraničenja, oblika korištenja i načina gradnje

U skladu s GUP-om određenim oblicima korištenja i načina gradnje treba se pridržavati slijedećih odredbi:

1.1.1. 1B – Zaštita, održavanje uređivanje i zahvati unutar dijela zaštićene kulturno povijesne cjeline grada Varaždina treba primjenjivati:

- 1. Zaštitom urbane matrice, građevne strukture i glavnih ekspozicija i uređenih zelenih površina.*
- 2. Izgradnjom novih građevina u interpolacijama, izgradnja zamjenskih građevina u skladu s mogućnostima prostora, ambijentalnim vrijednostima i namjenom površina, s tim da se osigura usklađenost gradnje s okolnim objektima u pogledu oblikovanja, građevinske linije, posebno visine, uz isključivanje sadržaja što nisu u skladu s postojećim mogućnostima prostora ili traže intenzivan promet vozila, te uređivanjem pojedinih prostora pretežno za pješake. Izgrađenost pojedine građevne čestice utvrdit će se s obzirom na karakteristike razvoja pojedinih dijelova povijesne cjeline, tako da u pravilu bude ujednačena sa susjednim česticama, a za nove građevne čestice ne veća od 60% u ulicama, odnosno 80% na uglovima ulica.*
- 3. Visina nove gradnje ne može biti veća od podrum / suteren prizemlje, kat i potkrovlje.*
- 4. Kod nove gradnje i nadogradnje treba voditi računa o očuvanju vrijednih vizura.*
- 5. Omogućavanjem gradnje parkirališta, javnih garaža i garaža, tako da pojedinačnim kapacitetom i lokacijama budu usklađene s vrijednostima predjela kao cjeline.*

1.1.2. 2A – Održavanje i dogradnja zona obiteljske i onih druge pretežno obiteljske i višeobiteljske izgradnje primjenjuje:

- 1. Čuvanjem i uređivanjem vrijednosti predjela kao cjeline, posebno vrijednih građevina, parkova i drugih krajobraznih vrijednosti;*

2. U zonama stambene i namjene mogu se graditi obiteljske kuće i višeobiteljske građevine. Najveća visina novih i zamjenskih građevina može biti do podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje. Visina građevina drugih namjena u zonama stambene namjene može biti do podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.
3. U zonama mješovite namjene mogu se graditi sve vrste stambenih građevina (obiteljske, višeobiteljske i višestambene). Visina nove gradnje svih namjena može biti do podrum/suteren, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
4. U zoni označenoj kao poslovna namjena najveća visina može im biti do podrum/suteren i prizemlje, osim trgovine u Ulici Široke ledine, gdje najveća visina može biti Po/S+P+1.
5. U sklopu Trga M. Gupca planirana se dogradnja i rekonstrukcija postojeće zgrade ili gradnja nove zgrade građevinske bruto površine ukupno 300m² visine Po/S+P+1, (300m² bez podruma i suterena).
Na razini prizemlja planira se izgradnja ili dogradnja staklenog paviljona. U građevini javne namjene dozvoljava se izgradnja pratećih sadržaja do 49% GBP-a ukupno.
6. U cijeloj zoni se kod gradnje novih i zamjenskih građevina, treba osigurati usklađenost gradnje s okolnom izgradnjom u pogledu dimenzije, a posebno građevne linije, tlocrtnih dimenzija i visine gradnje. Građevna čestica može biti s hortikulturno uređenim predvrtom tamo gdje je to u ulici već prisutno i građevnim pravcem pomoćnih građevina u pravilu iza građevnog pravca glavne građevine. Parkiranje i garažiranje moraju biti zadovoljeni na građevnoj čestici.
7. Gradnju na danas neizgrađenom prostoru treba oblikovati tako da se formiraju ulice s drvoredom na važnijim potezima te manji trgovi i parkovi.
8. Poslovni sadržaji se mogu graditi u sklopu građevnih čestica stambene namjene.

1.1.3. 2B – Održavanje i dogradnja područja različitih namjena i tipologija gradnje primjenjivati:

1. U zonama stambene i mješovite namjene, na prostorima gdje je postojeća obiteljska izgradnja moguće je graditi obiteljske i višeobiteljske građevine te dograđivati i nadograđivati postojeće kao i graditi zamjenske građevine u skladu s odredbama za taj tip stambene izgradnje.
2. U zonama stambene i mješovite namjene na prostorima gdje je postojeća izgradnja višestambena, moguća je izgradnja novih i zamjenskih građevina te dogradnja i nadogradnja postojećih u skladu s odredbama za višestambenu izgradnju maksimalne visine Po/S+P+2+Pt.
4. Postojeća višestambena izgradnja katnosti veće od one određene ovim planom može se dograđivati i graditi zamjenske bez povećanja katnosti. Kod sanacije ravnih krovova može nadograditi stambeno ili poslovno potkrovlje.
5. Postojeća obiteljska izgradnja unutar zone može se dograđivati i nadograđivati u skladu s odredbama za obiteljsku i višeobiteljsku izgradnju. Kod nove izgradnje nova stambena građevina može biti i višestambena.
6. Za izgradnju novih, te rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju postojećih građevina ostalih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene primjenjuju se odredbe za te namjene. Maksimalna visina tih građevina je Po/S+P+2+Pt na prostorima obiteljske i višeobiteljske izgradnje, a na prostorima višestambene izgradnje maksimalne visine mogu biti kao i za višestambenu izgradnju.
7. Kod postojećih višestambenih – višekatnih građevina zatečena tlocrtna izgrađenost može iznimno biti 100%, s time da se u susjednom prostoru nalazi, ili će se istovremeno urediti odgovarajući prostor za zelenilo, a potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti u garažama u zgradi, odnosno na za njih izvedenim parkiralištima ili garažama u neposrednoj blizini.
8. U zonama poslovne namjene i u zonama javne i društvene namjene primjenjuju se odredbe za te namjene, maksimalna visina izgradnje može biti Po/S+P+2+Pt.
9. Postojeće parkovne prostore treba čuvati i uređivati, a prilikom nove gradnje, tamo gdje je to moguće saditi će se drvoredi u ulicama.

1.1.4. 2D – Održavanje i dogradnja stadiona Sloboda primjenjivati će se:

1. Uređenjem, održavanjem, rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih građevina.

2. *Gradnjom novih igrališta, građevina u funkciji sporta i rekreacije te sadržaja što upotpunjuju osnovnu funkciju.*
3. *Omogućava se povećanje kapaciteta gledališta vodeći računa o ukupnom kapacitetu prostora.*
4. *Potrebe za parkiranjem se mogu zadovoljiti dijelom na vlastitoj čestici, a dijelom u okolnom prostoru.*
5. *Tlocrtna izgrađenost i visina građevina sporta i rekreacije, nisu propisani.*
6. *Najveći koeficijent iskorištenosti može biti 1,5.*

1.1.5. 3B – održavanje, rekonstrukcija i nova gradnja u području s raznolikim namjenama i tipologijama gradnje u područjima Koprivničke ulice i dijela Banfice treba primjenjivati:

1. *Na dijelu područja Banfice, u zoni mješovite namjene sjeverno uz Koprivničku ulicu, između Ul. R. Boškovića i Ulice 2. visina građevine može biti do podrum/suteren, prizemlje i 6 katova. U ovom prostoru ne mogu se graditi obiteljske kuće i višeobiteljske građevine.*
2. *U području uz Ulicu 1 i između Ulice 4 i 2 najveća visina može biti do podrum/suteren, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.*
3. *U prizemlju građevina uz ulice 1 i 6 treba predvidjeti poslovne prostore.*
4. *U području stambene i mješovite namjene uz Ulicu 2 mogu se na zapadnoj strani graditi višeobiteljske i višestambene građevine visine do Po/S+P+2+Pk, a na istočnoj strani te uz križanje s Koprivničkom višestambene građevine.*
5. *U zonama stambene namjene na istočnoj strani trga Matije Gupca mogu se graditi obiteljske i višeobiteljske građevine visine Po/S+P+1+Pk.*
6. *U zonama javne i društvene namjene graditi će se prema odredbama za te namjene uz maksimalnu visinu podrum/suteren, prizemlje 2 kata i potkrovlje.*
7. *Najveći koeficijent iskorištenosti (kis) može biti 2,5, a za područje zapadno od Ulice 2 može biti do 1,5.*

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – POSLOVNIH GRAĐEVINA

- 2.1. *Građevine gospodarskih djelatnosti – poslovne namjene smještaju se unutar obuhvata Plana sukladno određenoj namjeni površina.*

Poslovne građevine mogu se graditi u zonama poslovne namjene (P), mješovite namjene (M), a one što ne ometaju stanovanje i u zonama stambene namjene (S).

- 2.1.1. *Tlocrtna izgrađenost građevnih čestica poslovne namjene može biti najviše 50%, a minimalno 30% površine čestice treba biti zelenilo na prirodnom tlu. Iznimno za zatečenu gradnju zelenilo može biti i manje, ali ne manje od 10% površine građevne čestice, a ako je postotak zelenila manji onda se te građevine mogu samo rekonstruirati bez dogradnje.*

- 2.1.2. *Najveća visina poslovnih građevina može biti:*

- *2 podruma, (suteren) prizemlje i 6 katova, sjeverno od Koprivničke ulice između Ulice 1. i 2,*
- *podrum (suteren) prizemlje, 4 kata i potkrovlje uz produženu Ul. R. Boškovića;*
- *u zoni mješovite namjene unutar područja 3.B. prema odredbama točke 1.1.5.*
- *u stambenim zonama unutar zone 3.B. prema odredbama točke 1.1.5.*
- *maksimalna visina za Kaufland, i trgovinu u Ulici Široke ledine je Po/S+P+1, a za konzum je Po/S+P+1+Pk*
- *sjeverno od Koprivničke ulice, (u zoni M) maksimalna visina je Po/S+ P+2+Pk*

- 2.1.3. *Sve potrebe za parkiranjem (osim kod građevina u dijelu zaštićene povijesne cjeline gdje to može biti na javnom parkiralištu ili garaži) treba riješiti na vlastitoj građevnoj čestici;*

- 2.1.4. *Na čestici treba predvidjeti smještaj posude za otpad.*

- 2.1.5. *Udaljenost građevine od susjedne čestice, u slučaju samostojeće gradnje mora biti minimalno pola visine, ali ne manje od 5 m.*

Način i uvjeti gradnje manjih poslovnih građevina u okviru stambene namjene određeni su u odredbama za tu namjenu.

- 2.1.6. *Sadržaji poslovne namjene u zonama mješovite namjene (M) mogu se graditi na vlastitoj građevnoj čestici ili u sklopu drugih zgrada na svim nadzemnim etažama ako ne ometaju stanovanje.*
- 2.1.7. *Na lokaciji planiranoj za benzinsku postaju južno od Koprivničke ulice moguće je lociranje i drugih poslovnih sadržaja. Na rješenje treba ishoditi pozitivno mišljenje Savjeta za prostorno uređenje i izgradnju Grada Varaždina. Benzinska postaja mora imati uređeno zelenilo na najmanje 20% površine građevne čestice, izgrađenost do 30%, a sve potrebe za parkiranjem zadovoljene na vlastitoj građevnoj čestici, maksimalne visine $Po/S+P$.*

3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- 3.1. *Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi u zonama javne i društvene namjene D, stambene namjene S i mješovite namjene M.*

3.2. **Uvjeti i način gradnje u zonama društvene namjene – D**

U ovim zonama mogu se graditi sve vrste građevina javne i društvene namjene, prema odredbama za svaku od njih.

3.3. **Uvjeti i način gradnje upravnih građevina (D1)**

Može se predvidjeti rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja sve prema smjernicama konzervatorskog odjela. Visina može biti najviše $Po/S+P+1+Pk$. Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 60%.

3.4. **Uvjeti i način gradnje drugih građevina socijalne namjene (D2)**

To mogu biti domovi za učenike, domovi za starije i nemoćne osobe.

Tlocrtna izgrađenost građevnih čestica može biti do 50%, najmanje 30% treba biti zelenilo, a visina im može biti do 4 nadzemne etaže.

3.5. **Uvjeti i način gradnje predškolskih ustanova (D3)**

Predškolske ustanove (dječje jaslice i vrtići) planiraju se tako da pokriju potrebe određenog područja i da se stvore najprimjerenija gravitacijska područja za svaku građevinu na osnovi posebnih zakona i standarda.

Potrebe za predškolskim ustanovama određuju se na temelju pretpostavljenog udjela djece u odnosu na broj stanovnika.

Pri planiranju lokacija za predškolske ustanove treba polaziti od pretpostavke da je broj djece predškolske dobi 8% od broja stanovnika, a da je u predškolskim ustanovama 75% od te dobne skupine.

Prigodom određivanja lokacija za predškolske ustanove mora se osigurati dostupnost prilaza i prijevoza i njihova sigurnost. Pješački put djeteta od mjesta stanovanja do predškolske ustanove ne bi smio biti prekidan jakim prometnicama.

Prigodom gradnje predškolskih ustanova primjenjuju se sljedeći normativi:

veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura, u pravilu, 15-30 m² građevinskog zemljišta po djetetu, uzimajući u obzir lokalne uvjete.

Tlocrtna izgrađenost građevne čestice može biti do 40%, a najmanje 40% površine treba biti uređeno kao zelenilo na prirodnom tlu.

Građevine mogu biti prizemne i jednokatne, s mogućnošću gradnje podruma/suterena i potkrovlja.

Udaljenost građevine od susjedne međe mora biti pola visine, ali ne manje od 4 m.

Potrebe za parkiranjem treba riješiti u pravilu na vlastitoj građevnoj čestici. Iznimno, ako to nije moguće, do 50% potrebnih parkirališnih mjesta se može predvidjeti na zasebnom parkiralištu ili na javno-prometnoj površini.

Na čestici treba predvidjeti smještaj posude za otpad.

Građevna čestica mora biti ograđena. Visina ograde može biti do 2 m.

Mogu se graditi i predškolske ustanove u sklopu građevne čestice stambene ili mješovite namjene, uz zadovoljenje normativa.

3.6. Uvjeti i način gradnje osnovnih škola (D4)

Za gradnju novih te rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju postojećih osnovnih škola primjenjuju se sljedeći normativi:

- broj djece školske dobi određuje se s 10% od planiranog broja stanovnika;
- broj učionica određuje se tako da jedna učionica dolazi na 30 učenika;
- veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura 25-50 m² po učeniku, uzimajući u obzir lokalne uvjete;
- bruto površina građevine je oko 5,0 m² / učeniku;
- najveća tlocrtna izgrađenost građevne čestice može biti 40% za nove škole, i maksimalno do 50% za postojeće.

Normativi za gradnju osnovnih škola primjenjuju se imajući u vidu da će se nastava u budućnosti organizirati u jednoj smjeni.

Na građevnoj čestici nove škole treba osigurati prostor za zgrade, potrebna sportska igrališta, sportsku dvoranu, prostore za odmor učenika te uređene zelene površine.

Nova građevina može biti visine do podrum/suteren, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

Kod izgradnje novih škola treba predvidjeti prostor za vanjske sportske terene i odmor učenika.

Građevinska čestica škole treba biti ograđena.

Najveća visina ograde može biti do 2,0 m.

Udaljenost građevine od susjedne čestice mora biti najmanje pola visine, ali ne manje od 4 m.

Potrebe za parkiranjem za nove škole treba riješiti u pravilu na vlastitoj građevnoj čestici. Iznimno, ako to nije moguće, do 50% potrebnih parkirališnih mjesta se može predvidjeti na zasebnom parkiralištu ili na javno-prometnoj površini.

Na čestici treba predvidjeti smještaj posude za otpad.

Postojeće škole se može dograđivati i nadograđivati do visine 2 kata i potkrovlje vodeći računa o zadovoljenju svih potreba učenika za cjelodnevni boravkom, a naročito osiguranjem neophodnih vanjskih površina za igrališta i odmor.

3.7. Uvjeti i način izgradnje vjerskih građevina (D5)

Postojeće vjerske građevine proširivat će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima, a nove će se graditi prema potrebama i na lokacijama u skladu s planom korištenja i namjene prostora u zonama stambene, mješovite te društvene namjene.

Tlocrtna izgrađenost i visina novih građevina će se odrediti u skladu s potrebama i vrstom vjerske građevine.

Manje kapelice, križevi i sl. mogu se graditi u svim namjenama.

3.8. Uvjeti i način gradnje zdravstvenih građevina (D6)

Mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama ili u sklopu građevina drugih namjena. Kada se grade na zasebnim građevnim česticama tlocrtna izgrađenost može biti do 50%, površina zelenila najmanje 30%, a visina do 3 nadzemne etaže. Iznimno postojeće zgrade koje su više od propisane visine postojeću visinu mogu zadržati ali je ne smiju povećavati. U slučaju nove dogradnje visina izgradnje dozvoljava se kao postojeća.

3.9. Uvjeti i način gradnje građevina karitativne djelatnosti (D7)

Graditi će se prema posebnim propisima, na zasebnim građevnim česticama. U njima mogu biti prostori za pružanje karitativnih usluga (prehrana, smještaj, dijeljenje odjeće itd.) te pratećih i vjerskih sadržaja, kao što je kapela i slično.

Tlocrtna izgrađenost im može biti do 50%, sa najmanje 30% zelenila, a visina može biti do podrum (suteran) i 3 nadzemne etaže.

3.10. Uvjeti i način gradnje srednjoškolskih i visokoškolskih građevina

Mogu se graditi u zoni D.

Veličina građevnih čestica treba zadovoljiti potrebe za prostorom tako da po učeniku ima površinu od najmanje 25 m².

Najveća tlocrtna izgrađenost može biti do 40%, sa najmanje 30% površine zelenila.

Visina može biti do 3 nadzemne etaže.

Kod gradnje treba predvidjeti i vanjsko igralište.

4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. Vrste stambenih građevina i uvjeti njihove gradnje

- 4.1.1. *Stanovanje, kao osnovna gradska namjena, predviđa se u zonama stambene namjene – S i mješovite namjene – M. U nekima prostorima drugih namjena stanovanje može biti zastupljeno iznimno kao prateći sadržaj.*

Stambene građevine izgrađuju se kao:

- *Obiteljska kuća*
- *Višeobiteljska građevina*
- *Višestambena građevina.*

- 4.1.2. *U ili uz građevine stambene namjene na istoj građevnoj čestici mogu biti i graditi se manje poslovne građevine ili prostori za prateće sadržaje, te pomoćne građevine.*

- 4.1.3. *Na prostorima na kojima se mogu graditi stambene građevine mora postojati sljedeća komunalna opremljenost zemljišta; pristup na prometnu površinu i priključci na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te priključak na mrežu odvodnje otpadnih voda.*

Iznimno, obiteljske kuće mogu se graditi i uz nižu komunalnu opremljenost zemljišta, kao etapno rješenje, ali najmanje s prometnom površinom, priključkom na mrežu za opskrbu električnom energijom, odvodnjom otpadnih voda u nepropusnu sabirnu jamu te opskrbu vodom prema mjesnim prilikama.

- 4.1.4. *Na građevnoj čestici stambene namjene može se graditi samo jedna stambena građevina.*

4.2. Način gradnje obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina

- 4.2.1. *Ovisno o okolnom prostoru te stupnju i načinu njegove izgrađenosti određuju se uvjeti i način gradnje obiteljskih kuća i više obiteljskih građevina kao:*

- *Samostojeće građevine*

To su građevine koje sa svih strana imaju neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu).

Udaljenost od susjednih građevnih čestica iznosi minimalno 3 m za obiteljsku kuću, a pola visine za građevinu visine P+2+potkrovlje.

Izuzetno, građevina može biti udaljena od susjedne građevne čestice i manje ali ne manje od 1.0 m. U tom se slučaju na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

- *Poluugrađene (dvojne) građevine*

To su građevine koje su jednom stranom prislonjene uz među susjedne građevne čestice odnosno građevine uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine. Na slobodnoj

strani građevina mora biti udaljena od međe susjedne građevne čestice najmanje 3 m, za obiteljske kuće, a pola visine za građevinu visine P+2+potkrovlje.

- *Građevine u nizu (ugrađene)*

To su građevine koje su s dvije strane prislonjene uz međe susjednih građevnih čestica. Iznimno, građevina može biti ugrađena na tri međe ako se radi o rekonstrukciji ili zamjenskoj gradnji i kod koje je to uvjetovano gradnjom na susjednim česticama.

4.2.2. *Minimalna veličina nove građevne čestice određuje se:*

- *Za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalne širine 16,0 m i minimalne dubine 22,0 m; udaljenost površine unutar koje se razvija tlocrt građevine ne može biti manja od 1,0 m od susjedne međe, ako se ne izvode otvori na zidu, odnosno 3,0 m ako se izvode otvori,*
- *Iznimno se može na udaljenosti od min. 1,0 m izvesti zid od staklene opeke ili fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm.*
- *Za izgradnju poluugrađenih građevina minimalna širina građevne čestice je 12,0 m, a minimalna dubina 22,0 m, s udaljenošću do susjedne čestice min. 3,0 m.*
- *Za izgradnju građevina u nizu (ugrađeni) minimalna širina građevne čestice je 7,0 m, a minimalna dubina 25,0 m.*

Izuzetno omogućuje se gradnja u pojedinačnim interpolacijama i na građevnim česticama manjih površina i širina.

Na postojećim građevnim česticama i kada su manje od prethodno navedenih moguća je rekonstrukcija i zamjena građevina.

4.2.3. *Maksimalna veličina građevnih čestica nije propisana.*

Maksimalna dubina građevne čestice nije određena, a formirati će se ovisno o potrebama.

Maksimalna ukupna tlocrtna izgrađenost građevne čestice sa svim građevinama iznosi najviše 40% za slobodnostojeće i dvojne, a maksimalno 50% za nizove. Izuzetno, ako se radi o rekonstrukciji u gusto izgrađenim dijelovima izgrađenost može biti veća, ali ne veća od zatečene.

4.2.4. *Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom.*

4.2.5. *Krovništa se u pravilu predviđaju izvesti kosa, a nagib je definiran tehničkim normativima za određenu vrstu pokrova. Mogući su i drugi oblici krova, koji se skladno mogu uklopiti u okolni prostor.*

U starim dijelovima naselja s vrijednom arhitekturom preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

4.2.6. *Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i sl., treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.*

4.2.7. *Maksimalna visina građevine od kote konačno uređenog terena na nižem dijelu do krovnog vijenca je: 6,0 m za prizemnicu, 9,0 m za katnicu i 12,0 m za dvokatnicu.*

4.2.8. *Između regulacijskog i građevinskog pravca kod obiteljskih kuća i višeobiteljskih kuća uređuje se predvrt u ulicama u kojima je to već prisutno i u novim stambenim dijelovima s gradnjom pretežno obiteljskih kuća, dubine u pravilu 5 m.*

Kod interpolacija u izgrađenim područjima određuje se građevni pravac prema okolnoj postojećoj izgradnji. U zonama mješovite namjene građevine se mogu graditi na regulacijskoj liniji vodeći računa o osiguranju potrebne širine koridora ulice.

4.2.9. *Ako je na postojećoj građevini uz među izveden svjetlarnik, prigodom gradnje nove građevine na susjednoj građevnoj čestici treba predvidjeti svjetlarnik na istom mjestu i najmanje istih dimenzija.*

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

Iznimno, terasa koja je od kote konačno uređenog terena izdignuta manje od 0,5 m, može se graditi do međe susjedne građevne čestice.

- 4.2.11. *Sve potrebe za parkiranjem treba riješiti na istoj građevnoj čestici uređenjem parkirališta ili gradnjom garaža*

- 4.2.12. *Na građevnoj čestici treba odrediti i urediti prostore za smještaj posuda za otpad. Na građevnoj se čestici mogu graditi: otvoreni bazen, tenisko igralište i sl., a koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.*

- 4.2.13. *Omogućuje se gradnja ograda u pravilu od živice, kamena, metala, betona, opeke ili drva. Visina ulične ograde je do 1,5 m.*

Ograde između građevnih čestica su visine do 2,0 m, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.

- 4.2.14. *Minimalno 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno na prirodnom terenu.*

- 4.2.15. *Kada se u obiteljskim kućama i višeobiteljskim građevinama grade poslovni prostori oni mogu biti u prizemlju i na katu.*

4.3. Način gradnje višestambenih građevina

- 4.3.1. *Minimalna površina građevne čestice je 1000 m². Iznimno, ona može biti i manja kod gradnje zamjenskih građevina i u interpolacijama.*

Krovišta mogu biti kosa, ravna ili drugih oblika uz uvjet da se skladno uklope u okoliš.

Kod gradnje se treba pridržavati propisa o sprečavanju arhitektonskih barijera.

Minimalno 20% čestice treba biti ozelenjeno na prirodnom tlu.

- 4.3.2. *Mogu se graditi kao:*

- Samostojeće građevine

To su građevine koje sa svih strana imaju neizgrađen prostor - vlastitu građevnu česticu ili sa svih strana imaju javni neizgrađeni prostor.

Udaljenost zgrada od susjednih čestica je minimalno pola visine zgrade, ali ne manje od 6,0 m.

Tlocrtna izgrađenost im može biti do 30%.

- Poluugrađene (dvojne) građevine

To su građevine koje su jednom stranom prislone uz među susjedne građevne čestice odnosno građevine uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine. Na slobodnoj strani građevina mora biti udaljena od međe susjedne građevne čestice pola visine građevine, ali ne manje od 6,0 m. Tlocrtna izgrađenost im može biti do 40%.

- Građevine u nizu su građevine koje čine najmanje tri međusobno prislone građevine od kojih se one srednje s dvije bočne strane nalaze na međi. Na slobodnoj strani građevina mora biti udaljena od međe susjedne građevne čestice najmanje pola visine, ali ne manje od 6,0 m. Tlocrtna izgrađenost im može biti do 40%.

- 4.3.3. *Građevna linija može biti uvučena u odnosu na regulacijsku, a može se i poklopiti s regulacijskom linijom kada to uvjetuje okolna izgradnja.*

- 4.3.4. *Sve potrebe za parkiranjem treba riješiti na istoj građevnoj čestici uređenjem parkirališta ili gradnjom garaža. Iznimno se može formirati zasebna čestica za garažu ili parkiralište za više vozila, u blizini građevine.*

Na građevnoj čestici treba odrediti i urediti prostore za smještaj posuda za otpad.

- 4.3.5. *Građevne čestice višestambenih građevina mogu biti ograđene.*

- 4.3.6. *Kada se u višestambenim građevinama grade poslovni prostori, oni mogu biti u svim nadzemnim etažama ako ne ometaju stanovanje.*

U višestambenim građevinama ne mogu se graditi poslovni sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet, ometaju stanovanje bukom ili mirisom. Mogu se uređivati manje terase, ali ne ispred poslovnih prostora iznad kojih su na 1. katu stanovi. Obavezno je osigurati dodatna parkirališna mjesta za potrebe poslovnih sadržaja.

4.4. Način gradnje pomoćnih i manjih poslovnih građevina

- 4.4.1. *Na građevnim česticama stambenih građevina mogu se, osim građevine za stanovanje ili stambeno-poslovne građevine, graditi pomoćne građevine, garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije, manje poslovne građevine, a iznimno i nadstrešnice.*

Pomoćna i manja poslovna građevina je građevina prizemne visine maksimalno 4,0 m, uz mogućnost gradnje podruma/sutereza i krovništa bez nadozida. Građevni pravac građevine je, u pravilu, iza građevnog pravca glavne građevine.

Nadstrešnica je namijenjena za natkrivanje parkirališta, terasa, stubišta, ulaznih prostora, otvorenih površina građevne čestice i sl., najveće ukupne površine 25 m² na građevnoj čestici, te se ne uračunava u BRP, ali se uračunava u izgrađenost građevne čestice (osim nadstrešnice nad ulazom u građevinu), a za njezin smještaj primjenjuju se pravila za pomoćne građevine.

- 4.4.2. *Najmanja udaljenost pomoćnih i manjih poslovnih građevina od susjednih građevnih čestica mora biti 1,0 m kod poluugrađenih građevina i ugrađenih, nagib krova ne smije biti prema susjednim građevnim česticama.*

Izuzetno, a ovisno o okolnoj izgradnji, pomoćna građevina može biti ugrađena s tri strane.

Ako građevina ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, od međe te građevne čestice mora biti udaljena najmanje 3,0 m.

- *Iznimno se može na udaljenosti od min. 1,0 m izvesti zid od staklene opeke ili fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm.*

- 4.4.3. *Manje poslovne građevine mogu se graditi samo na građevinskim česticama obiteljske i višeobiteljske izgradnje.*

4.5. Uređivanje građevne čestice

- 4.5.1. *Građevna čestica namijenjena pretežito stanovanju uređivat će se na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobrazu, uz upotrebu autohtonog biljnog materijala. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna stambena građevina.*

- 4.5.2. *Terase i potporni zidovi grade se u skladu s reljefom i oblikovnim obilježjima dijela naselja.*

- 4.5.3. *Predvrtovi se hortikulturno uređuju visokim i niskim ukrasnim zelenilom.*

- 4.5.4. *Na građevnoj se čestici mogu graditi: otvoreni bazen, rekreacijsko igralište, dječja igrališta i sl., a koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.*

- 4.5.5. *Omogućuje se gradnja ograda u pravilu od živice, kamena, metala, betona, opeke ili drva. Visina ulične ograde je do 1,5 m.*

- 4.5.6. *Ograde između građevnih čestica su visine do 2,0 m, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.*

- 4.5.7. *Građevinski pravac je udaljenost zgrade od regulacijskog pravca prometnice. Građevinski pravci označeni su na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite površina – Oblici korištenja.*

Udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca za novu gradnju je u pravilu 5m. U ulicama u kojima postojeća gradnja definira građevni pravac, nova gradnja ga mora poštivati. Iznimno, zbog ambijenta, udaljenosti od međa orijentacije i sl. udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca za novu gradnju može se odrediti i većom prema lokalnim uvjetima i/ili sukladno ranije postojećoj izgradnji na predmetnoj čestici.

- 4.5.8. *Na grafičkom prikazu 5. Granice novih građevnih čestica javne i društvene namjene i površina javne namjene prikazane su orijentacijske granice za određivanje građevnih čestica. Izdavanje akata kojim se odobrava gradnja i realizacija može se vršiti etapno.*

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Ulična prometna mreža

- 5.1.1.1. *U Planu su određene površine za gradnju ulica. Unutar takvih površina, ovisno o kategoriji prometnice, treba izgraditi i urediti kolnik, parkirališta, nogostupe, biciklističke staze i zelenilo.*
- 5.1.1.2. *U funkciji cestovnoga motornog prometa u svim ulicama je predviđena izgradnja asfaltiranih kolnika za dvosmjerno kretanje vozila širine kolnika 7,0, 6,0 ili 5,5 m.*
- 5.1.1.3. *Kolnici moraju zadovoljiti zahtjeve u pogledu osiguranja minimalnoga osovinskog pritiska od 100 kN pa gornji stroj svih kolnih površina kao i drugih prometnih površina predviđenih za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila mora biti izveden od nosivog sloja zbijenoga kamenog materijala, cementom stabiliziranoga nosivog sloja, gornjega nosivog sloja i habajućega sloja asfaltnog betona.*
- 5.1.1.4. *Za kretanje pješaka u svim je ulicama planirano uređenje nogostupa minimalne širine 1,50 m.*
- 5.1.1.5. *Sve pješačke površine treba izvesti tako da se onemoguću stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera, te omoguću pristup i kretanje osobama smanjene pokretljivosti prema posebnim propisima.*
- 5.1.1.6. *U važnijim ulicama planirano je uređenje situacijski izdvojenih biciklističkih staza.*
- 5.1.1.7. *Najmanja širina biciklističke staze za jedan smjer je 1,0 m, a za dvosmjerno kretanje 1,60 m.*
- 5.1.1.8. *Na svim se pješačkim i biciklističkim površinama zabranjuje i po potrebi tehničkim rješenjima onemogućava parkiranje vozila.*
- 5.1.1.9. *Širina svih ulica određena je poprečnim presjecima, na grafičkom prikazu 2.1. Moguća su manja odstupanja na pojedinim dijelovima njihovih trasa.*
- 5.1.1.10. *Za širi prostor križanja Koprivničke i ulice Ante Starčevića izrađeno je alternativno prostorno križanje. Nakon donošenja Izmjena i dopuna GUP-a ono će zamijeniti dosadašnje.*
- 5.1.1.11. *Spoj ulice Ognjena Price i ulice Sajmište planiran je kao dvosmjerna ulica sa obostranim pločnikom i biciklističkom trakom. Moguće je izvesti okomita parkirališta uz prostor tržnice.*

5.1.2. Zadovoljenje parkirališnih potreba

- 5.1.2.1. *Parkirališne i garažne potrebe za sve sadržaje građevne čestice u potpunosti se zadovoljavaju na toj građevnoj čestici ili na posebnom parkiralištu ili garaži na posebnoj građevnoj čestici.*
- 5.1.2.2. *Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se na 1000 m² bruto izgrađene površine ovisno o namjeni prostora u građevini:*

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SJEVERNOG DIJELA GRADA VARAŽDINA
izmjene i dopune
KNJIGA 1 - Odredbe za provođenje
- Grafički prikazi

N A M J E N A		BROJ PGM NA 1000 m ² BRP		OSTALE VRIJEDNOSTI
		NORMALNA VRIJEDNOST	LOKALNA VRIJEDNOST	
STANOVANJE		12	9-16	minimalno 1,5 PGM/1 STAN
POSLOVNI I DRUGI SADRŽAJI		15	14-18	
RADNE ZONE		8	6-10	1 PM/5 ZAPOSLENIH
OBRTI I SERVISI		10	8-12	1 PM/3 ZAPOSLENA
TRGOVINA		25	20-35	
TRGOVAČKI CENTAR		45	40-55	
ŠKOLE I FAKULTETI	VISOKA ŠKOLA, FAKULTET	15	12-17	
	DRUGE ŠKOLE			1 PM/UČIONICU
HOTEL		-		PREMA KATEGORIJI
UGOSTITELJSTVO		30	25-35	
KINO, KAZALIŠTE				1 PM/10 MJESTA
SPORTSKI SADRŽAJI	MANIFESTACIJE	-	-	1 PM/20 GLEDALACA
				1 PM ZA BUS NA 500 SJEDALA
ZDRAVSTVO		-	-	1 PM/4 KREVETA ILI 1/3 ZAPOSLENA U SMJENI
DJEČJE USTANOVE				1 PM/ GRUPI
VJERSKE GRAĐEVINE				1 PM/5-20 SJEDALA

- 5.1.2.3. U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i skloništa.
- 5.1.2.4. Za zadovoljenje stambenih potreba treba osigurati minimalno 1,5 PGM / stan.
- 5.1.2.5. Pri određivanju broja mjesta za parkiranje osobnih vozila na parkiralištima i u garažama iznimno mogu biti primijenjene minimalne lokalne vrijednosti normativa zbog lokalnih i drugih uvjeta:
- u dovršenim predjelima grada, vodeći pri tome računa o vrijednostima i ograničenim mogućnostima u prostoru,
 - na prostorima grada na kojima postoji ili se planira javni gradski prijevoz putnika, vodeći pri tome računa o vrsti i dostupnosti vozila javnog gradskog prijevoza putnika.
- 5.1.2.6. Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina ako se koriste u različito vrijeme.
- 5.1.2.7. Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnim parkiralištima, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida.
- 5.1.2.8. Ako na nekoj lokaciji nije moguće izgraditi odgovarajući broj PGM-a može se predvidjeti mogućnost uplate za nedostajući broj parkirališno-garažnih mjesta. To će se regulirati posebnom gradskom odlukom. Novu gradnju treba nastojati uskladiti s mogućnostima smještaja vozila na građevnoj čestici.
- 5.1.2.9. Postojeće garaže i parkirališta mogu se prenamijeniti za druge sadržaje, samo izuzetno uz osiguranje alternativnog smještaja vozila na građevnoj čestici odnosno u garaži ili parkiralištu u neposrednoj blizini.
- 5.1.2.10. Parkiranje je moguće na ulicama ovisno o lokalnim uvjetima, raspoloživom prostoru, potrebi za parkiranjem, horizontalnoj i vertikalnoj preglednosti, prolazima za pješake i bicikliste, pristupu vatrogasnih i vozila hitne pomoći i slično. Ako se parkirališta grade uz kolnik Bombellesove ulice tada trebaju biti uzdužna ili kosa, a uz druge ulice mogu biti i okomita. Ako se parkirališta grade uz kolnik glavne gradske ulice ili sabirne ulice dopuštena brzina kretanja za motorna vozila mora biti trajno ograničena na 50 km/h ili manje.
- 5.1.2.11. Dimenzija parkirališnog mjesta je 2,5 m × 5,0 m, odnosno 2,0 m × 5,5 m za uzdužno parkiranje.

- 5.1.2.12. *Kada se potrebe za parkiranjem rješavaju na zasebnoj građevnoj čestici parkirališta ili garaže, odobrenje za gradnju se mora ishoditi istovremeno sa onim za osnovnu građevinu.*
- 5.1.2.13. *Javna parkirališta uz ulice mogu se koristiti samo za potrebe javnih i društvenih te sportsko rekreativnih sadržaja.*

5.2. Uvjeti gradnje elektroničkih komunikacija

- 5.2.1. *Sve zračne elektroničke komunikacijske vodove treba zamijeniti podzemnim kabelima, a postojeće dopuniti na kompletnu podzemnu DTK mrežu, tj. korisničke i spojne vodove a RTV kabelsku mrežu izvoditi u osiguranim pojasevima vodova komunalne infrastrukture unutar postojećih i planiranih prometnica.*
- 5.2.2. *Pri polaganju kabela treba, ako je to moguće, izbjegavati površine kolnika te koristiti pješačke hodnike, razdjelne pojase zelenila i sl. Minimalna širina pojasa je 1,0 m.*
- 5.2.3. *Pri paralelnom vođenju te na mjestima križanja s drugim vrstama vodova komunalne infrastrukture obavezno je poštivati minimalne razmake u situativnom i visinskom smislu odnosno vrijednosti određene propisima.*
- 5.2.4. *Elektronička komunikacijska postrojenja treba locirati u blizini prometnih koridora kako bi na njih bio osiguran jednostavan i neposredan priključak.*
- 5.2.5. *Posebnim uvjetima građenja koncesionara biti će određeni svi detalji polaganja pojasa elektroničkih komunikacijskih uređaja za prijenos kao i uvjeti priključenja.*
- 5.2.6. *Križanje trase s drugim podzemnim vodovima predvidjeti 0,5 m ispod vodova elektroničkih komunikacija, a paralelno vođenje na minimalnom odstojanju od 1 m.*
- 5.2.7. *Stupovi odašiljača mogu se graditi izvan zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Varaždina i izvan prostora guste stambene izgradnje.*
- 5.2.8. *Mogu se koristiti krovni antenski prihvatci za sustave pokretnih komunikacija. Korištenje maskirnih rješenja te drugih rješenja je dozvoljeno kod postave antena na visokim rasvjetnim stupovima stadiona.*
- 5.2.9. *Obavezno je korištenje jednog stupa od strane većeg broja korisnika uz poštivanje uvjetovanosti već izgrađene mreže).*
- 5.2.10. *Za samostojeće antenske stupove osnovnih postaja gdje god to tehnički uvjeti zahtijevaju, treba osigurati pristup sa prometne površine.*
- 5.2.11. *Prilikom polaganja kabela elektroničkih komunikacija ili distributivne kanalizacije treba se pridržavati važećih Pravilnika.*
- 5.2.12. *Koridori elektroničke komunikacijske mreže mogu se koristiti i za kabelsku TV mrežu.*
- 5.2.13. *Kabele treba uvlačiti u prethodno položene PVC ili PE cijevi i putem tipskih betonskih standardiziranih DTK zdenaca s lijevano-željeznim poklopcima omogućiti prespajanje i izvlačenje pretplatničkih priključaka. Priključke se preporuča izvoditi za dvije ili više zgrada iz istog zdenca.*
- 5.2.14. *DTK i druge TK i signalne kabele treba polagati izvan površine kolnika, a na mjestima prijelaza ispod kolnih površina kabele treba uvlačiti u odgovarajuće zaštitne cijevi.*
- 5.2.15. *Distributivna kanalizacija će se graditi u skladu s posebnim propisima, izvođenjem montažnih bet. zdenaca i PVC cijevi $\phi 110$; $\phi 50$; u koje će se uvlačiti telekomunikacijski kabeli.*

5.2.16. Javne govornice osim unutar parcela ili zgrada treba također postavljati i na javnim površinama kako bi se osigurala njihova cjelodnevna dostupnost. Lokacije javnih govornica treba odabrati na mjestima veće koncentracije ljudi (stajališta autobusa, veće trgovine i sl.).

5.2.17. Treba omogućiti gradnju uličnih kabineta dimenzija, $2 \times 1 \times 2$ m lociranih tako da pokrivaju područje radijusa oko 500 m.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar koridora prvenstveno ulica u planom osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim poprečnim presjecima pojedine ulice.

5.3.2. Lokacijskim dozvolama i/ili građevinskim dozvolama odredit će se točan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za gradnju i održavanje pojedine mreže.

5.3.3. Prije izgradnje ulice prethodno treba položiti svu planiranu odnosno nedostatnu komunalnu infrastrukturu. Izgradnja vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađena s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća zaduženih za njihovu izgradnju i održavanje a koja će se odrediti u postupku izdavanja akata za građenje.

5.3.1. Odvodnja otpadne i oborinske vode

5.3.1.1. Sustav javne odvodnje zone koncipiran je kao mješoviti i dio je kanalizacijskog sustava grada Varaždina.

5.3.1.2. Sve planirane cjevovode u funkciji javne odvodnje predviđeno je polagati u koridorima javnih prometnih površina.

5.3.1.3. Visinskim položajem i uzdužnim padovima cjevovoda treba u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti gravitacijsku odvodnju te minimalizirati moguću pojavu uspora u mreži, a projektiranje i izgradnja sustava moraju biti u skladu s planskim rješenjima i posebnim uvjetima nadležne službe.

5.3.1.4. Poklopce revizijskih okana u kolnim površinama ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ako to iz određenih razloga nije moguće onda ih treba postavljati u sredini kolnika.

5.3.1.5. Sabirna okna treba postavljati unutar svake građevne čestice neposredno uz regulacijsku liniju prometnice.

5.3.1.6. Profili i nivelete javnih kanala, kote usporne vode, te način priključenja sabirnog kanala na postojeće ili planirane cjevovode bit će određeni idejnim projektima.

5.3.1.7. Onečišćene površinske vode treba prije upuštanja u recipijent pročititi na propisani stupanj onečišćenja.

5.3.1.8. Kanalizaciju treba izvoditi vodonepropusno a minimalni profil uličnih kanala ne smije biti manji od 40 cm.

5.3.1.9. Uvjetno čiste oborinske vode (s krovnih površina i dr.) mogu se ispuštati po površini terena u okviru građevinske čestice, na način da ne ugroze interese drugih pravnih i/ili fizičkih osoba, a u slučaju da ne postoje uvjeti za ispuštanje po površini terena, potrebno je predvidjeti izravno upuštanje istih sustavom interne odvodnje oborinskih voda u prijemnik, dok se drenažne vode trebaju upustiti putem slivnika s pjeskolovom u sustav interne odvodnje.

5.3.1.10. Oborinske vode s asfaltiranih i betoniranih površina koje nisu potencijalno onečišćene potrebno je upustiti u sustav interne odvodnje putem slivnika s pjeskolovom, dok je potencijalno

onečišćene oborinske vode (s parkirališnih površina za kamione, manipulativne površine i dr.) prije upuštanja u isti potrebno pročititi u odgovarajućim objektima za obradu istih.

- 5.3.1.11. *Manipulativne, parkirališne i prometne površine potrebno je predvidjeti s optimalnim padom, radi što brže odvodnje oborinskih voda, na način da se spriječi razlijevanje istih po okolnom terenu kao i procjeđivanje u podzemlje.*
- 5.3.1.12. *U slučaju da se predvidi izgradnja poslovnih i uslužnih djelatnosti u kojima nastaju otpadne vode koje po svom sastavu i kakvoći nisu sanitarno – fekalne otpadne vode, treba predvidjeti njihovu predobradu u odgovarajućim objektima, odnosno uređajima, s tim da kakvoća otpadnih voda prije upuštanja u sustav javne odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (Narodne novine br. 40/99, 06/01 i 14/01). Ispuštanje istih u sustav javne odvodnje otpadnih voda potrebno je predvidjeti putem kontrolnog mjernog okna, kao i otpadnih voda koje nisu tehnološke, a koje u sustav javne odvodnje u količini većoj od 30 m3 dnevno ispuštaju osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost, sukladno odredbi članka 130. Zakona o vodama.*
- 5.3.1.13. *U slučaju da će se u zoni obuhvata Plana, koristiti opasne tvari, u dokumentaciji je potrebno predvidjeti skladištenje opasnih tvari i otpadnih opasnih tvari po vrstama u odgovarajućoj ambalaži, u zatvorenom ili natkrivenom prostoru, na nepropusnoj podlozi s rubnjakom, otpornoj na habanje, a u slučaju skladištenja agresivnih tvari i na agresivnost, izvedenoj u padu prema nepropusnom sabirnom oknu bez spoja na sustav interne odvodnje, odnosno na način da ne postoji mogućnost onečišćivanja površinskih i/ili podzemnih voda. U slučaju kada se opasne tvari i otpadne tvari ne skladište u zatvorenom ili natkrivenom prostoru, korisnik je dužan potencijalno onečišćene oborinske vode prije ispuštanja u prijemnik pročititi u odgovarajućem objektu za obradu istih.*
- 5.3.1.14. *U slučaju gradnje sabirnog okna, ono mora zadovoljavati uvjete nepropusnosti.*
- 5.3.1.15. *Cjelokupni sustav odvodnje na području obuhvata UPU-a mora zadovoljavati uvjete vodonepropusnosti. U dokumentaciji će biti potrebno razraditi način ispitivanja vodonepropusnosti sustava interne odvodnje.*
- 5.3.1.16. *Ako će se izvoditi radovi u zoni podzemnih voda u dokumentaciji je potrebno predvidjeti mjere zaštite istih od onečišćenja te upotrebu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode. Ista također treba sadržavati projektno rješenje zaštite predmetnih građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda.*
- 5.3.1.17. *U slučaju da se predvidi kotlovnica/e na plin, za grijanje prostora i pripremu tople vode, potrebno je predvidjeti način njezinog održavanja, obzirom da prilikom održavanja nekih vrsta kotlova nastaju otpadne opasne tvari i otpadne vode. U tom slučaju potrebno je u skladu s navedenim riješiti odvodnju otpadnih voda, a otpadne opasne tvari privremeno, do otpremanja s lokacije, skladištiti u odgovarajućoj ambalaži, u zatvorenom ili natkrivenom prostoru, na nepropusnoj podlozi s rubnjakom, otpornoj na agresivnost, izvedenoj u padu prema nepropusnom sabirnom oknu bez spoja na sustav interne odvodnje, odnosno na način da ne postoji mogućnost onečišćenja podzemnih voda.*
- 5.3.1.18. *Građevine u zoni D7 i M (kč.br. 3468/2 i 3468/1) treba locirati van trase postojećeg sabirnog kolektora BC ND 120 cm.*

5.3.2. Vodoopskrba

- 5.3.2.1. *Postojeću vodoopskrbnu mrežu treba prstenasto proširivati istovremeno s izgradnjom novih ulica i objekata. Cjevovode treba dimenzionirati hidrauličkim proračunom uz uvjet osiguranja dovoljnih količina sanitarne i protupožarne vode. Na vodovodnoj mreži treba izvesti vanjske nadzemne hidrante na maksimalno dozvoljenoj međusobnoj udaljenosti.*

5.3.2.2. *Potrebne količine vode za gašenje požara treba osigurati u skladu s odredbama propisa za hidrantsku mrežu za gašenje požara.*

5.3.2.3. *Građevine u zoni M (kč.br. 3468/3, 3468/29, 3468/30 i 3468/31) te u zoni D7i M (kč.br. 3468/2 i 3468/1) treba locirati van trase postojećeg cjevovoda PVC ND 400 mm.*

5.3.3. Plinoopskrba

5.3.3.1. *Postojeću srednjetačnu plinovodnu mrežu treba širiti usporedno s izgradnjom prometnica i druge infrastrukture.*

5.3.3.2. *Za distributivnu plinsku mrežu se osiguravaju novi pojasi minimalne širine 1,0 m prvenstveno u koridorima javno-prometnih površina.*

Situativno, pojasi moraju biti položeni u skladu s uvjetima za provođenje mjera zaštite od požara i uz poštivanje, ovisno o tlaku, obaveznih udaljenosti od fiksnih građevina i drugih vrsta komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju odnosno visinskim prijelazima.

Nastavit će se postupna rekonstrukcija i zamjena postojećih čeličnih i PVC plinovoda i plinskih priključaka.

5.3.3.3. *Minimalni svijetli razmak između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture je jedan metar.*

5.3.3.4. *Vertikalni razmak s ostalim komunalnim instalacijama kod križanja određen je s min. 0,5 m, uz obvezu zaštite polucije na plinovodu.*

5.3.3.5. *Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede adekvatna pješčana posteljica te da nadsloj iznad cijevi bude minimalno 0,8 metara. U slučaju manjeg nadsloja potrebno je izvesti zaštitu cijevi.*

5.3.3.6. *Prijelazi plinovoda ispod prometnica, izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.*

5.3.3.7. *Plinovode treba izvoditi iz polietilenskih cijevi visoke gustoće (PEHD), a dimenzionirani trebaju biti na predtlak do 4 bara.*

5.3.3.8. *U poprečnom presjeku prometnica plinovode treba polagati u pojaseve širine 1,0 m, ako je moguće u pojaseve zelenila ili u pješačke hodnike, a samo iznimno tada u kolnik, kako bi se u pješačkim hodnicima omogućilo polaganje telekomunikacijskih i elektroenergetskih vodova, te stupova javne rasvjete i nadzemnih vanjskih hidranata.*

5.3.3.9. *Pri ishođenju lokacijskih i/ili građevinskih dozvola treba se pridržavati minimalnih sigurnosnih udaljenosti objekata suprastrukture i vodova komunalne infrastrukture, uređaja i postrojenja od ST plinovoda.*

5.3.3.10. *Plinske redukcijske stanice će se graditi na zasebnoj građevnoj čestici vodeći računa o zaštitnom koridoru. Rezerviran je prostor 10 x 10 m.*

5.3.3.11. *Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač (investitor) s potrebom za velikom snagom, lokacija nove plinske stanice može se osigurati na njegovom zemljištu uz uvjet osiguranog kamionskog pristupa za njezinu izgradnju i održavanje.*

5.3.4. Elektroenergetska mreža

5.3.4.1. *Nove trafostanice treba graditi kao tipske prema standardima opreme i uređaja HEP-a na vlastitim građevnim česticama min. širine 7,0 m i dubine 5,0 m uz uvjet osiguranja kamionskog pristupa neposredno s javno-prometne površine.*

5.3.4.2. *Tipске transformatorske stanice snage 630 ili 1000 kVA moguće je, ovisno od buduće potrošnje, izgraditi prema potrebama korisnika.*

- 5.3.4.3. *Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač (investitor) s potrebom za velikom snagom, lokacija nove trafostanice može se osigurati na njegovom zemljištu uz uvjet osiguranog kamionskog pristupa za njezinu izgradnju i održavanje.*
- 5.3.4.4. *Nove trafostanice trebaju zadovoljiti i uvjet dozvoljenog pada napona od transformatorske stanice do kablenskog priključka korisnika od 3% uz dodatni uvjet da pad napona do najudaljenijeg potrošača u strujnom krugu ne smije prelaziti 6%.*
- 5.3.4.5. *Elektroenergetska mreža treba se projektirati i graditi za srednjenaponsku razinu od 20 kV, a napajat će se iz novih tipskih transformatorskih stanica 20/0,4 kV snage 630 kVA ili više. Elektroenergetske vodove treba polagati podzemno. Nove trafostanice treba povezivati lateralnim vezama uvažavajući prostornu koncepciju razvoja i širenja srednjenaponske mreže u području obuhvata i šire.*
- 5.3.4.6. *Za kraj dugoročnog planskog razdoblja određuje se izvedba NN kablenske mreže, a u prijelaznom razdoblju treba davati prednost takvom načinu razvoja mreže.*
- 5.3.4.7. *Za zaštitu od dodirnog napona predviđa se sustav nulovanja. Kod svakog novog objekta treba predvidjeti temeljni uzemljivač.*
- 5.3.4.8. *Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi u skladu s općim uvjetima koji određuju međusobni odnos i širine pojaseva vodova komunalne infrastrukture u pojasevima prometnica. Također treba uvažavati postojeće hrvatske propise i smjernice kojima se normiraju odnosi u međusobnom rasporedu vodova komunalne infrastrukture.*
- 5.3.4.9. *Kabele treba postavljati načelno na dubinu od 0,80 m, a na mjestima prijelaza ispod kolnika ili kolničkih površina kabele treba uvoditi u zaštitne cijevi.*
- 5.3.4.10. *U slučaju da se postojeće kabele izmješta na novu trasu, tada se njihova oznaka na grafičkim prikazima neće, pri izdavanju lokacijskih i/ili građevinskih dozvola, uzimati kao element ograničenja.*
- 5.3.4.11. *Kod izdavanja lokacijskih i/ili građevinskih dozvola treba primjenjivati odredbe Općih uvjeta za opskrbu električnom energijom (NN 14/06).*

5.3.5. Javna rasvjeta

- 5.3.5.1. *Rasvjetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvjetljenosti prema standardima a na temelju prometnih funkcija. Treba primjenjivati klasu javne rasvjete C za javne ceste i klase D za sve sekundarne prometne površine unutar građevinskih čestica i za njihove samostalne priključne površine.*
- 5.3.5.2. *Stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u pravilu s ovim visinama:*
 - *za osvjetljenje sekundarne prometne mreže visine 6 m*
 - *za osvjetljenje javnih cesta primarne mreže radne zone visine 10 m.*

5.3.6. Energetska učinkovitost

- 5.3.6.1. *Dopunske izvore energije moguće je osigurati korištenjem obnovljivih izvora energije. Obnovljivi izvori energije su sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje, toplina vode, biomasa, prirodna snaga vodotoka bez hidrauličkih zahvata, energija vjetra itd. Planom se omogućuje gradnja građevina za proizvodnju električne te toplinske energije koje koriste obnovljive izvore energije kao i gradnja postrojenja učinkovite kogeneracije.*
- 5.3.6.2. *Vjetroagregati se mogu postavljati izvan zaštićenih područja kulturne baštine. Za korištenje sunčeve energije se mogu koristiti solarni i fotonaponski paneli.*

- 5.3.6.3. *Planom se omogućuje primjena tehnologije s dizalicama topline za grijanje i hlađenje u skladu sa EU Direktivom 2002/21 EZ. Omogućena je ugradnja i drugih sustava te gradnja pasivnih i niskoenergetskih građevina.*
- 5.3.6.4. *Postavljanje solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija koje se koriste prvenstveno za vlastite potrebe, moguće je na krovovima i pročeljima zgrada.*
Postava solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija na teren okućnice građevne čestice moguća je i kao gradnja pomoćne građevine na građevnoj čestici postojeće zgrade, za njene potrebe. Površina im se uračunava u tlocrtnu izgrađenost građevne čestice. Mogu se postavljati i na krov i pročelja drugih pomoćnih građevina.
Za postavljanje solarnih kolektora ili fotonaponskih ćelija na pročelja te krovove zgrada ili na njihovu građevnu česticu, nije potrebno izdavati nikakav posebni akt tijela nadležnog za upravne poslove prostornog uređenja i graditeljstva.
- 5.3.6.5. *U zaštićenim kulturno povijesnim cjelinama i na zaštićenim građevinama ne dozvoljava se postavljanje solarnih kolektora na krovišta zgrada a niti na građevinskim česticama uz zgrade.*

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

- 6.1. *Planom su predviđene: javne zelene površine-parkovi, koje treba hortikulturno urediti, zasaditi ukrasnim biljem i autohtonim vrstama stabala te opremiti odgovarajućom opremom: klupama, javnom rasvjetom, koševima za otpatke.*
- 6.2. *Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka uvjetovana je realizacijom planirane parkovne površine u cjelini. Dozvoljava se etapnost uređenja i gradnje s tim da izgradnja manjih paviljona i turističko ugostiteljskih sadržaja mora pratiti etapnost uređenja zelenih površina. Na ovim površinama se mogu graditi manji paviljoni, turističko-ugostiteljski sadržaji najveće tlocrtno površine do 150 m², ali ne više od 10% površine parka, visine podrum i prizemlje.*
- 6.3. *U parkovima je moguća izgradnja skloništa - poluukopanog ili ukopanog - prekrivenog slojem zemlje. Humak je nužno zatravniti i zasaditi niskim raslinjem, a ostalu površinu urediti stablašicama.*
- 6.4. *Zelenilo pojedinih građevnih čestica svih namjena treba, izvesti kao cjelovite krajobrazno uređene površine.*
- 6.5. *Prostor Trga Matije Gupca treba projektirati zajedno sa prenamjenom postojeće zgrade (ili gradnju nove). To može biti i kulturni centar za djecu i mlade, sa knjižnicom, diskom, pozornicom na otvorenom, ugostiteljstvom i sl.*

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1. Prirodne ambijentalne vrijednosti

- 7.1.1. *U obuhvatu Plana ambijentalne vrijednosti prirodnih obilježja predstavljaju Trg. M. Gupca i Trg P. Štoosa. Njih se štiti od gradnje osim one omogućene u točki 6.*
- 7.1.2. *Unutar obuhvata plana nema prirodnih cjelina pod posebnom zaštitom.*
Kao prirodno, krajobrazno i ambijentalnu vrijednost ističe se linearan sustav parkova.
To su Trg M. Gupca i Trg P. Štoosa. Njih se planom štiti od devastacije. Sve intervencije moraju biti podređene očuvanju zelenih površina i karakterističnih ljevkastih formi prostora.
Kao ozelenjenu ambijentalnu vrijednost planom se štiti i istočni dio prostora ulice Široke ledine.

7.2. Kulturno-povijesne cjeline i građevine ambijentalnih vrijednosti

- 7.2.1. *Prostor uz Trenkovu ulicu sastavni je dio zone C kao integralnog dijela kulturno-povijesne cjeline grada Varaždina, upisane u Registar kulturnih dobara RH broj Z-5417. Za taj prostor*

utvrđen je sustav mjera zaštite s mogućim intervencijama koje su s konzervatorskog gledišta prihvatljive.

- 7.2.2. *Vatrogasni dom i potez u Trenkovoju ulici se štite sustavom mjera zaštite zone C.*
- 7.2.3. *Vatrogasni dom i Špiritana se štite sustavom mjera zone C.*
- 7.2.4. *Sukladno sustavu mjera zaštite za područje unutar obuhvata zone C koje ulazi u prostor UPU-a sjevernog dijela grada, za realizaciju mogućih zahvata potrebno je od Konzervatorskog odjela ishoditi konzervatorske uvjete i prethodno odobrenje.*

8. POSTUPANJE S OTPADOM

- 8.1. *Na prostoru obuhvata Plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama posebnih propisa.*
- 8.2. *Izdvojeno prikupljanje otpada svaki korisnik, mora riješiti na svojoj građevnoj čestici.*

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš temelje se na Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od opasnosti, nastanka i posljedica velikih nesreća i katastrofa za područje Grada Varaždina, Planu zaštite i spašavanja Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 10/11) kao i na Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja koji sukladno članku 4. stavku 3. Pravilnika o metodologiji za izradu procjenu ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN broj: 38/08 i 118/12), postaju sastavni dio ovog Plana. U istima su navedene moguće ugroze te mjere za njihovo otklanjanje.

9.1. Zaštita podzemnih voda

- 9.1.1. *Posebnu pozornost treba posvetiti zaštiti podzemnih voda za što je neophodno izgraditi razdjelni sustav nepropusne kanalizacije.*
- 9.1.2. *U kanalski sustav odvodnje otpadnih voda mogu se upuštati samo prethodno pročišćene vode do propisanog stupnja onečišćenja u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.*
- 9.1.3. *Sve prometne, manipulativne i površine za remont vozila, mehanizacije i strojeva trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga.*
- 9.1.4. *Izgradnja novih građevina može se dozvoliti za djelatnosti koje ne ispuštaju zagađene ili agresivne vode, ne koriste otrove i tvari štetne za okoliš i zdravlje ljudi, ne koriste naftu i naftne derivate te uz uvjet da u tim građevinama nakon potpune plinifikacije zone, ne bude ložišta na tekuća goriva.*
- 9.1.5. *Zabranjeno je upuštanje oborinskih ili otpadnih voda putem upojnih bunara ili direktno odlaganje štetnih tvari ili otpada u postojeće depresije odnosno u iskopane jame.*
- 9.1.6. *Donji rub temelja građevina u načelu treba biti 0,50 m iznad maksimalne razine podzemne vode. Ukoliko se temelji grade u nižim razinama, za zaštitu podzemnih voda treba koristiti atestirane hidroizolacijske materijale.*

9.2. Zaštita od požara i eksplozija

- 9.2.1. *Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice, prema odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).*

- 9.2.2. *Protupožarna zaštita zahtijeva odgovarajuće dimenzioniranje javne vodovodne mreže, uz uvjete osiguranja dovoljnih količina protupožarne vode, te mrežu vanjskih hidranata u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).*
- 9.2.3. *U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 6 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena 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 dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.*
- 9.2.4. *Postava podzemnih ili nadzemnih spremnika zapaljivih tekućina i plinova treba se planirati i projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa.*
- 9.2.5. *Preventivne mjere zaštite od eksplozije odnose se prije svega u ispravnoj primjeni minimalnih sigurnosnih udaljenosti od postojećih i planiranih plinovoda srednjeg tlaka koji će se projektirati i graditi u području obuhvata ovog plana ili njegovom kontaktnom području. Također treba u daljnjoj razradi ovoga plana postupati u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima.*
- 9.2.6. *Minimalna sigurnosna udaljenost srednjetačnog plinovoda od građevina iznosi 2,0 m.*
- 9.2.7. *Minimalne udaljenosti od drugih vodova komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju iznose 1,0 m, a na mjestima križanja 0,5 m. Minimalni nadsloj iznosi 1,0 m.*
- 9.2.8. *Planom je osigurana mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine.*
- 9.2.9. *Kod projektiranja treba osigurati sigurnosne udaljenosti između zgrada te njihovo požarno odjeljivanje.*
- 9.2.10. *Preko svih komunikacija osigurani su pristupi, a projektima treba osigurati operativne površine za vatrogasna vozila.*
- 9.2.11. *Rješenjem vodoopskrbe su osigurani dostatni izvori vode za gašenje požara.*
- 9.2.12. *Svi zahvati u prostoru trebaju biti sukladni Zakonu o policiji (NN 34/11 i 130/12).*

9.3. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

9.3.0. Propisi

- 9.3.0.1. *Svi zahvati u prostoru trebaju biti sukladni Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, i 42/86), Pravilniku o tehničkim normativima za skloništa ("Službeni list" br. 55/83) preuzet Zakonom o standardizaciji (NN 53/91), Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06 i 110/11) te Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14). Svi zahvati u prostoru moraju biti usklađeni sa GUP-om grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 1/07 i 6/08), Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od opasnosti, nastanka i posljedica velikih nesreća i katastrofa, za područje Grada Varaždina (Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 9/09) i Procjenom od ugroženosti od požara Grada Varaždina (Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 07/09.).*

9.3.1. Poplave

- 9.3.1.1. Područje koje obuhvaća prostor Sjevernog dijela grada Varaždina nalazi se u neposrednoj blizini rijeke Drave. Zbog izgrađenog sistema HE Varaždin i HE Čakovec opasnost od poplava za Grad Varaždin od vanjskih voda rijeke Drave je minimalna jer su hidroenergetski objekti projektirani na veliku vodu 1000 - godišnjeg povratnog perioda te su sa tog stanovišta sigurni. Zabranjuje se gradnja u inundacijama te na lokacijama koje su u zoni plavljenja.
- 9.3.1.2. Radi zaštite zgrada od plavljenja u slučaju proloma hidroakumulacijske brane, u području sjeverno od Trenkove ulice sva nova gradnja mora imati pod prizemlja najmanje 50 cm iznad postojećeg terena.

9.3.2. Potresi

- 9.3.2.1. Seizmičnost na području Grada Varaždina iznosi VII° MCS ljestvice. U povratnom periodu od 500 godina VII°po MCS skali nije evidentiran.
U svrhu efikasne zaštite od potresa, potrebno je konstrukcije svih novih građevina uskladiti sa zakonskim propisima na sedmu seizmičku zonu.
Za područje gdje se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina, potrebno je izvršiti geomehanička ispitivanja terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese.
- 9.3.2.2. Planom s predviđene prometnice i parkovni koridori koje osiguravaju dovoljno široke i sigurne evakuacijske puteve i omogućuju nesmetan pristup svih vrsti pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

9.3.3. Tehničko-tehnološke opasnosti od nesreća u gospodarskim zonama

- 9.3.3.1. Gradnju građevina koja će koristiti opasne tvari treba locirati što dalje od stambenih građevina. Prijevoz opasnih tvari treba usmjeravati van granica obuhvata Plana, na obilaznice.

9.3.4. Akcidenti sa hidroakumulacionom branom

- 9.3.4.1. Eventualnim probojem nasipa akumulacionog jezera ili nasipa dovodnog kanala HE Varaždin može biti ugrožen i dio prostora u obuhvatu Plana.
Zato će se GUP-om predvidjeti gradnja fiksnog (kopanog) ili pokretnog sabirnog kanala (tzv. Box barijere). Prometnice prema neplavljenom dijelu grada trebaju omogućiti brzo spašavanje ljudi.
U poplavnom području zabranjuje se gradnja građevina što koriste ili proizvode opasne tvari.
- 9.3.4.2. U podrumima i suterenu se radi opasnosti od poplava ne dozvoljava gradnja stambenih, poslovnih, javnih i društvenih te sportsko rekreacijskih sadržaja.

9.3.5. Zaštita od epidemija

- 9.3.5.1. Kako u blizini područja u obuhvatu Plana nema farmi za intenzivan uzgoj životinja, planom nisu propisane posebne mjere.

9.3.6. Zaštita od ratnih opasnosti i gradnja skloništa

- 9.3.6.1. Sva rješenja Plana se zasnivaju na Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od opasnosti nastanka i posljedica velikih nesreća i katastrofa za područje Grada Varaždina (Službeni vjesnik grada Varaždina 9/09).
- 9.3.6.2. Prema aktualnim propisima gradnja novih skloništa nije obavezna.
- 9.3.6.3. U slučaju ratnih opasnosti koristiti će se podrumi/sutereni i podzemne garaže.

9.3.6.4. Za potrebe spašavanja i evakuacije stanovništva i imovine osigurat će se prohodnost ulica u svim uvjetima, planiranjem zona i dometa rušenja te obvezom da, ako je međusobni razmak građevina manji od $h_1/2 + h_2/2 + 5$ m, projektnom dokumentacijom treba dokazati da je konstrukcija tih građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. Rekonstrukcija građevina namjena kojih je protivna planiranoj namjeni ili uvjetima smještaja i načina gradnje ovoga plana

10.1.1. Građevine čija je namjena protivna planom određenoj namjeni te građevine koje nisu u skladu s odredbama Plana, mogu se iznimno rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

10.1.2. Neophodni obim rekonstrukcija za poboljšanje uvjeta života građana smatra se:

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonice) uz postojeće stambene građevine, koje iste u svom sastavu ili na postojećoj čestici nemaju izgrađene i to u najvećoj površini od 6,0 m²,
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora na postojećim građevinama,
- konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnog gabarita građevine,
- preinake unutarnjeg prostora bez povećanja volumena građevine (promjena instalacije, promjena funkcije prostora),
- konstruktivne sanacije uz zadržavanje osnovnog gabarita građevine,
- popravak postojećeg krovišta,
- izmjena ravnih krovova u kose bez podizanja nadozida,
- adaptacija tavanskog prostora unutar postojećeg gabarita građevine u stambeni prostor,
- rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
- ograde i potporni zidovi radi saniranja terena,
- priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu (elektro, vodovod, kanalizaciju i plinsku mrežu).

10.1.3. Neophodni oblik rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta rada smatra se:

- izmjena uređenja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja, s tim da se građevine ne mogu dograđivati izvan postojećeg gabarita,
- promjena namjene poslovnih prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekova okoliša i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećeg gabarita,
- pretvorba stambenog prostora u poslovne prostorije, ali unutar postojećeg gabarita, prema valjanim propisima,
- uređenje ili izgradnja sanitarnog čvora na dijelu poslovnog prostora unutar postojećeg gabarita građevine, ukoliko je ista neophodna za poboljšanje uvjeta rada ili uvjetovana promjenom namjene poslovnog prostora.

10.2. Obveza donošenja detaljnih planova

10.2.1. Ovim se Planom ne propisuje obvezna izrada detaljnih planova uređenja niti za jednu površinu ili namjenu u obuhvatu.

10.3. Urbanističko-arhitektonski natječaj

10.3.1. Ovim se Planom propisuje obveza provođenja urbanističko-arhitektonskog natječaja za idejno rješenje osnovne škole i dječjeg vrtića te drugih većih javnih građevina osim za Caritas. Natječaj je obavezan za zgrade POS-a (poticane stambene gradnje). Moguće ih je organizirati i za višestambene građevine. Na idejno rješenje za Caritas potrebno je pribaviti pozitivno mišljenje Savjeta za prostorno uređenje i izgradnju grada Varaždina.

10.4. *Studija utjecaja na okoliš*

10.4.1. Potreba eventualne provedbe procjene utjecaja na okoliš utvrdit će se i provesti prema posebnim propisima."