

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Sadržaj	str.
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena	1
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	5
2.1. Veličina i oblik građevnih čestica	6
2.2. Veličina i površina građevina	7
2.3. Smještaj građevina na građevnoj čestici	8
2.4. Oblikovanje građevina	9
2.5. Uređenje građevnih čestica	9
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti	10
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	12
4.1. Veličina i oblik građevnih čestica	12
4.2. Veličina i površina građevina	14
4.3. Smještaj građevina na građevnoj čestici	15
4.4. Oblikovanje građevina	16
4.5. Uređenje građevnih čestica	16
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	17
5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže	17
5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže	19
5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	21
5.3.1. Plinoopskrba	21
5.3.2. Elektroopskrba i javna rasvjeta	21
5.3.3. Obnovljivi izvori energije	23
5.3.4. Opskrba pitkom vodom i odvodnja	23
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina	26
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	26
8. Postupanje s otpadom	27
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	27
10. Mjere zaštite i spašavanja	29
11. Mjere provedbe plana	31

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 1.

(1) Unutar područja obuhvata Urbanističkog plana uređenja, osnovna (pretežita) namjena površina i njihovo razgraničenje na površine javnih i drugih namjena, određuje se prema kartografskom prikazu broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2.000.

Članak 2.

(1) Ovim UPU-om su unutar zone obuhvata predviđene slijedeće osnovne namjene:

- mješovita, pretežito stambena /oznaka M1/
- mješovita, pretežito poslovna /oznaka M2/
- javna i društvena /oznaka D/
- javne zelene površine /oznaka Z1/
- zaštitne zelene površine /oznaka Z/
- površine za izgradnju objekata infrastrukture /oznaka IS/:
 - trafostanice,
 - prometni koridori /kolnici, pločnici, javna parkirališta/.

Članak 3.

(1) U slijedećem tabelarnom prikazu iskazane su površine pojedinih namjena:

NAMJENA	POVRŠINA /m ² /	%
• mješovita, pretežito stambena /M1/	265.046	85.68
• mješovita, pretežito poslovna /M2/	4.900	1.58
• javna i društvena /D/	5.387	1.74
• javne zelene površine /Z1/	5.030	1.63
• zaštitne zelene površine /Z/*	10.088	3.26
• infrastruktura (TS + prometnice) /IS/	18.890	6.11
- trafostanice TS	182	
- kolnici i kolno-pješački prilaz*	12.440	
- pješačke i pješačko-bicikl. staze*	6.268	
SVEUKUPNO	309.340	100,00

*zaštitne zelene površine definirane ovim planom unutar koridora internih prometnica, zajedno s površinom kolnika, pješačkih i pješačko-biciklističkih staza predstavljaju nedjeljivu cjelinu, tj. parcelu za izgradnju prometnice.

Članak 4.

(1) Površinama javne namjene smatraju se:

- površine javne i društvene namjene
- javne zelene površine
- površine infrastrukturnih sustava:
 - parcele trafostanica
 - prometne površine*
- zaštitne zelene površine
 - uz parcele trafostanica
 - unutar koridora prometnih površina*.

Članak 5.

(1) Linija koja razgraničava javnu prometnu površinu i površine drugih namjena je linija regulacije.

(2) Linija regulacije je istovremeno i međa građevne čestice prometnice i granica područja unutar kojeg se zemljište predviđa parcelirati u svrhu formiranja građevnih čestica, odnosno drugih čestica, u skladu s namjenom površina.

• Mješovita, pretežito stambena namjena (M1)

Članak 6.

(1) Unutar površina s mješovitom, pretežito stambenom namjenom stambena namjena se utvrđuje kao osnovna ili pretežita, no mogući su i drugi sadržaji koji ne ometaju osnovnu.

(2) Površine s mješovitom, pretežito stambenom namjenom su predviđene za formiranje građevnih čestica (parcele) za izgradnju i uređenje:

- a) građevina osnovne namjene
 - stambenih (obiteljskih i višestambenih)
 - stambeno-poslovnih
 - poslovnih
- b) građevina pratećih namjena
 - pomoćnih
 - gospodarskih (vezano uz poljoprivredu)
 - društvenih djelatnosti
 - sportsko rekreacijskih sadržaja
 - jednostavnih građevina.

(3) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite, pretežito stambene namjene može se graditi jedna stambena ili poslovna ili stambeno-poslovna građevina, ili jedna stambena, odnosno stambeno-poslovna i manja poslovna građevina, te uz njih prateće gospodarske (vezano uz poljoprivredu) i pomoćne građevine koje zajedno čine stambenu i gospodarsku cjelinu. Sukladno tome, mogu se vršiti i prenamjene.

(4) Obiteljskim stambenim građevinama smatraju se građevine s najviše 3 stana, a višestambene građevine su stambene ili stambeno-poslovne građevine s više od 3 stana i visinom izgradnje minimalno P+1.

(5) U zoni ove namjene se višestambene građevine mogu graditi samo u području istočno od Ul. dr. M. Smodeka i sjeverno od Ul. M. Gupca.

(6) U zoni ove namjene nije moguća izgradnja građevina povremenog stanovanja.

(7) U zoni ove namjene se mogu smještavati poslovni sadržaji:

- a) *za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije*
- b) *za bučne i potencijalno opasne djelatnosti*

sukladno uvjetima iz PPUO Maruševac.

(8) U ovoj zoni se mogu smještavati gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu):

- 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, kunićnjaci, pčelinjaci, gnojišne jame i sl.*

sukladno uvjetima iz PPUO Maruševac.

(9) U ovoj zoni se ne planira uređivanje sajmišta i otkupnih stanica stoke.

(10) Pomoćnim građevinama koje se mogu graditi u ovoj zoni smatraju se:

- garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i sl. koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine osnovne namjene,
- solarni kolektori, fotonaponske ćelije, mala kogeneracijska postrojenja i sl., sukladno zakonskoj regulativi i uvjetima iz PPUO Maruševac.

(11) Prateći sportsko rekreacijski sadržaji koji se mogu smještavati u ovu zonu su teretane, klubovi, sportske trgovine, manja sportska igrališta, tenis tereni i sl.

(12) Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti su definirani u poglavlju br. 3. ovih odredbi.

(13) Kroz ovu zonu namjene mogu po potrebi proći i pojedini vodovi zajedničke komunalne infrastrukture, kao i prilazni putovi, a mogu se urediti i manje javne, zelene površine (npr. otoci s kontejnerima za prikupljanje otpada, površine za postavljanje skulpture, klupe i sl.).

• Mješovita, pretežito poslovna namjena (M2)

Članak 7.

(1) Unutar površine mješovite, pretežito poslovne namjene moguće je formiranje građevnih čestica (parcela) za izgradnju i uređenje:

a) građevina osnovne namjene

- stambeno-poslovnih (obiteljskih i višestambenih)
- poslovnih za tihe i čiste djelatnosti
- ugostiteljskih s glazbom.

b) građevina pratećih namjena

- pomoćnih
- društvenih djelatnosti
- sportsko rekreacijskih sadržaja
- jednostavnih građevina.

(2) U zoni ove namjene nije moguća izgradnja isključivo stambenih građevina, kao ni građevina povremenog stanovanja.

(3) Obiteljske stambene i višestambene građevine obavezno moraju sadržavati i poslovne sadržaje u prizemlju zgrade.

(4) U ovoj zoni nije moguća izgradnja gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), kao ni uređivanje sajmišta i otkupnih stanica stoke.

(5) U ovoj zoni se ne mogu graditi poslovne građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima, izuzev ugostiteljskih objekata s glazbom koji posluju sukladno općinskoj Odluci.

(6) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene može se graditi jedna poslovna ili stambeno-poslovna građevina, a uz njih jedna pomoćna građevina koja može biti i manja pomoćna poslovna građevina.

(7) U ovoj zoni se na jednoj parceli može izgraditi samo jedna pomoćna građevina, tj. svi pomoćni sadržaji moraju biti integrirani u jedan objekt.

(8) Prateći sportsko rekreacijski sadržaji koji se mogu smještavati u ovu zonu su teretane, klubovi, sportske trgovine i sl. U ovoj zoni se ne planira uređivanje vanjskih sportskih sadržaja (igrališta i sl.)

(9) Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti su definirani u poglavlju br. 3. ovih odredbi.

(10) Kroz ovu zonu mogu po potrebi proći i pojedini vodovi zajedničke komunalne infrastrukture, kao i prilazni putovi, a mogu se urediti i manje javne, zelene površine (npr. površine s kioscima, otoci s kontejnerima za prikupljanje otpada, površine za postavljanje skulpture, klupe i sl.).

(11) Zona mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) definirana ovim UPU-om nije identična zonama mješovite, pretežito poslovne namjene iz PPUO Maruševac, za koje su uvjeti uređivanja definirani u odredbama za provođenje tog plana u poglavlju 2.2.1.2. *Zona mješovite, pretežito poslovne namjene (uključuje stambenu i uslužnu/turističku namjenu).*

• Javna i društvena namjena (D)

Članak 8.

(1) Unutar zona javne i društvene namjene u ovom Planu moguća je izgradnja i uređenje:

- građevina društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sličnih javnih sadržaja),

- poslovnih sadržaja (trgovačkih, uslužnih, turističkih, ugostiteljskih i drugih djelatnosti karakterističnih za centar naselja),
 - višestambenih građevina s obaveznim poslovnim sadržajima u prizemlju.
- (2) U ovoj zoni nije moguća izgradnja obiteljskih stambenih i stambeno-poslovnih građevina, građevina povremenog stanovanja, poslovnih građevina s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima, te gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu).
- (3) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni javne i društvene namjene može se graditi:
- jedna građevina društvene infrastrukture i jedna manja poslovna građevina,
 - jedna osnovna poslovna građevina i manja pomoćna poslovna građevina čije djelatnosti se međusobno nadopunjuju,
 - ili jedna višestambena građevina, te uz nju pomoćna građevina.
- (4) U ovoj zoni se na jednoj parceli može izgraditi samo jedna pomoćna građevina, tj. svi pomoćni sadržaji (uključujući i pomoćni poslovni sadržaj) moraju biti integrirani u jedan objekt.
- (5) Ako se zona javne i društvene namjene u centru zone obuhvata ovog plana formira kao jedinstvena parcela ili se dvije parcele spoje u jednu, na istoj se može graditi višenamjenski kompleks (npr. trgovačko-ugostiteljsko-stambeni) ili pak ta zona (ili dvije parcele spojene u jednu) može biti trg, urbano opremljen, bez izgradnje građevina.
- (6) Uz navedene građevine (osnovne i pomoćne) moguće je uređenje i izgradnja pratećih sadržaja, potrebnih prometnih površina (kolnih, pješačkih) i komunalne infrastrukture.
- (7) U ovoj zoni min. 40 % površine mora biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo.

• Javne zelene površine (Z1)

Članak 9.

- (1) Javne zelene površine su hortikulturno uređene parkovne površine unutar kojih se mjestimično predviđa integriranje sadržaja za provođenje slobodnog vremena i igre djece.
- (2) Unutar tih površina mogu se urediti zajednički ili pojedinačni kolni prilazi do građevnih čestica, pješačke staze i dječja igrališta javnog režima korištenja, te voditi infrastrukturni vodovi.
- (3) Raslinje ne smije imati alergena svojstva, a mogu se koristiti autohtone i ukrasne vrste.
- (4) Igrala koja se postavljaju na dječje igralište trebaju imati za tu namjenu odgovarajuće ateste. Uz igralište je potrebno predvidjeti najmanje jednu lokaciju za odmor s klupama za sjedenje i drugom urbanom opremom.
- (5) Kolno-pješački prilaz formiran kroz zonu javnog zelenila (između Ul. dr. M. Smodeka i Viničke ulice) može služiti kao pristup građevnim česticama, s tim da se osigura pregledan prilaz na javnu uličnu površinu, pri čemu širina kolnog prilaza ne može biti manja od 3,0 m, a njegova završna uređenost može biti od razine makadama do opločene ili asfaltirane površine.
- (6) Unutar poteza zelenila uz Viničku ulicu moguće je smjestiti kioske.

• Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 10.

- (1) Zaštitne zelene površine definirane u ovom Planu su potezi zelenila unutar koridora prometnica i uz parcele trafostanica.
- (2) Zaštitne zelene površine su u funkciji zaštite stambenih sadržaja od prometa (osobito zeleni pojas s drvoredima), zatim odvajanja kolnih od pješačkih i pješačko-biciklističkih površina, za uređenje javnih parkirališta i izvedbu pristupa parcelama.
- (3) Unutar zaštitnih zelenih površina se koncentriraju instalacije podzemne i nadzemne infrastrukture.
- (4) Hortikulturni zahvati unutar zona zaštitnog zelenila moraju biti usklađeni s uvjetima koji se propisuju za pojedinu infrastrukturu, ukoliko se ista tu izvodi.

(5) Zaštitne zelene površine definirane ovim Planom su ujedno i javne zelene površine.

• Površine za izgradnju objekata infrastrukture (IS)

Članak 11.

(1) Površine za izgradnju objekata infrastrukture namijenjene su izgradnji trafostanica (TS-postojeća i TS-nova) i prometnica (unutar kojih se vodi sva ostala zajednička nadzemna i podzemna infrastruktura).

(2) Zaštitne zelene površine iz prethodnog članka, koje se nalaze unutar koridora prometnica, zajedno s površinom kolnika, pješačkih i pješačko-biciklističkih staza predstavljaju nedjeljivu cjelinu, tj. parcelu za izgradnju prometnice.

(3) Dijelovi infrastrukturnih sustava mogu se graditi i na površinama drugih namjena ukoliko su nužni za realizaciju građevina osnovnih namjena, odnosno realizaciju ukupne zone.

(4) Dijelovi postojeće čk.br. 2881 k.o. Donje Ladanje, koja se katastarski vodi kao „javno dobro, put“, može se koristiti kao alternativni infrastrukturni koridor.

Članak 12.

(1) Površine novih ulica mogu se formirati i graditi fazno.

(2) Prometna površina postojeće Ul. Matije Gupca se predviđa rekonstruirati sa zahvatima izvedbe pješačkih staza (gdje je to moguće), izvedbom raskrižja s novom ulicom u zoni, te nužne rekonstrukcije druge infrastrukture.

(3) Površine postojećih ulica u okruženju zone kao i druga infrastruktura u njihovim koridorima nisu predmet ovog Urbanističkog plana uređenja, te se zahvati na njima rješavaju neposrednom primjenom odredbi za provođenje PPUO Maruševac.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 13.

(1) Sukladno člancima 6., 7., 8. i 9. ovih odredbi:

- u zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M1) mogu se smještavati gospodarski sadržaji utvrđeni kao poslovne djelatnosti:

a) za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije

b) za bučne i potencijalno opasne djelatnosti

- u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) mogu se smještavati poslovni sadržaji:

a) za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije

b) ugostiteljski objekti s glazbom koji posluju sukladno općinskoj Odluci

- u zoni javnih i društvenih djelatnosti (D) mogu se smještavati poslovni sadržaji:

a) za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije

- u zoni javnog zelenila uz Viničku ulicu (Z1) mogu se postavljati kiosci za tihe i čiste djelatnosti.

(2) U zonama M1, M2 i D gospodarska (poslovna) građevina se može graditi kao osnovna, ali i kao prateća manja poslovna građevina.

(3) Veličina i oblik građevnih čestica, površina, smještaj i oblikovanje građevina, te uređenje građevnih čestica na kojima se gospodarska djelatnost predviđa kao osnovna namjena utvrđuje se u poglavljima 2.1 – 2.5. ovih Odredbi.

(4) Uvjeti lociranja stambeno-poslovnih građevina utvrđuju se prema poglavlju 5. „Uvjeti i način gradnje stambenih građevina“ ovih Odredbi.

2.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Članak 14.

(1) Obrazloženje kratica (vrijedi i za poglavlja 3. i 4. ovih odredbi):

kig - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevne čestice/

Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže (čl.20. Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova)

kis - koeficijent iskoristivosti građevne čestice /odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice/

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 2,0 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade (čl.3 st. 1. tka 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/2013))

Članak 15.

(1) Minimalne veličine građevnih čestica namijenjenih poslovnim djelatnostima (osnovna namjena), utvrđuju se ovisno o namjeni područja unutar kojeg se formiraju, kao i o planiranom načinu gradnje, sukladno vrijednostima iz sljedeće tablice:

namjena	način gradnje	širina (m)	dubina (m)	površina (m ²)
M1	a) samostojeća građevina			
	- prizemna	14	25	350
	- katna	16	30	480
	b) dvojna građevina			
	- prizemna	12	25	300
	- katna	14	30	420
M2	samostojeća ili dvojna	20	30	600
D	samostojeća	čestice su definirane na graf. prilogu br. 4.		
	višefunkcionalni kompleks	minimalno na čestici koja je nastala spajanjem 2 čestica definiranih na graf. prilogu br. 4.		

(2) U iznimnim slučajevima kad je parcela svojom dužom stranom prislonjena uz prometnicu, moguće je zamijeniti u proporcijama dubinu i širinu građevne čestice.

(3) Najveći dopušteni omjer širine i dubine građevnih čestica u zoni M2 je 1:5.

(4) Unutar izgrađenog /zaposjednutog/ dijela zone mješovite, pretežito stambene namjene – (M1) mogu se zadržati postojeće parcele s poslovnom namjenom kao osnovnom i ako su manje od navedenih u tablici, a za nove zahvate na njima treba poštivati ovim planom propisane najveće dopuštene koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti parcele.

Članak 16.

(1) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti - kig (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevne čestice) za sve parcele u zonama M1 i M2, namijenjenim izgradnji poslovnih građevina je 0,4.

(2) Ako je u izgrađenom dijelu zone M1 postojeća legalna izgrađenost veća od propisane, može se zadržati kao takva, što vrijedi i u slučaju izgradnje zamjenske građevine.

(3) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti za izgradnju poslovnih građevina na parcelama u zoni javne i društvene namjene (D) je 0,3.

Članak 17.

(1) Kod formiranja pojedinačnih građevnih čestica s poslovnom namjenom u neizgrađenom dijelu zone obavezno je poštivanje sljedećih parametara:

- nije dozvoljeno formiranje novih čestica na način da se u pozadini čestica ostavljaju površine do kojih nije moguć pristup s jednog od uličnih koridora, uz izuzetak postojećeg stanja u izgrađenim dijelovima naselja, ili neposredno uz iste s postojećim pravom služnosti, ili kad se radi o zavrtnim parcelama do kojih je moguć pristup preko parcele vlasnika,
- granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine među tih dviju građevnih čestica,
- između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom površina ovog plana, odnosno ukoliko se između dviju čestica ostavlja prostor još neutvrđene namjene, njegova širina ne može biti manja od najmanje širine građevne čestice utvrđene prema tabeli iz članka 15.

(2) Preparcelacija i formiranje novih čestica poslovne namjene moguća je u zaposjednutom dijelu zone, sukladno uvjetima definiranim u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(3) Neobavezni prijedlog parcelacije čestica u zoni M2 prikazan je na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*, na temelju kojeg je moguće formirati građevne čestice za gradnju zgrada poslovne namjene.

(4) Plan parcelacije čestica u zoni javne i društvene namjene (D) koji je obvezujući, prikazan je na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*, na temelju kojeg je moguće formirati građevne čestice za gradnju poslovnih zgrada.

(5) Dozvoljeno odstupanje u veličini čestica definiranih ovim planom je +/- 5 %.

(6) Točna površina i oblik građevnih čestica utvrđuje se kroz postupak ishoda za propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina.

(7) Dvije parcele u zoni D se mogu međusobno spojiti u jednu parcelu i na njoj se može izgraditi višefunkcionalni poslovni kompleks (ili urediti trg bez izgradnje).

(8) Iznimno je moguće čitavu zonu D formirati kao jednu jedinstvenu parcelu i na njoj izgraditi višefunkcionalni poslovni kompleks (ili je urediti kao trg bez izgradnje). U tom slučaju će Općina raspisati javni natječaj za urbanističko-arhitektonsko rješenje tog prostora.

2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

Članak 18.

(1) Ovim planom je definirana maksimalna građevinska (bruto) površina građevina na parcelama namijenjenim poslovnim sadržajima (osnovna namjena), tj. određena je maksimalna dozvoljena površina svih etaža svih izgrađenih i svih planiranih građevina na građevnoj čestici, tj. kis - koeficijent iskoristivosti građevne čestice:

- u zonama namjene M1 i M2 iznosi maksimalno 160 % od površine parcele, tj. $kis = 1,6$
- u zonama javne i društvene namjene (D) iznosi maksimalno 150 % od površine parcele, tj. $kis = 1,5$.

(2) Maksimalni broj dozvoljenih etaža (E) za izgradnju građevina poslovne namjene je:

- u zonama mješovite namjene $E = Po(S) + P + 1 + Potkrovlje$, a maksimalno dozvoljena visina vijenca (V) 9 m.
- u zonama javne i društvene namjene $E = Po(S) + P + 2 + Potkrovlje$, a maksimalno dozvoljena visina vijenca (V) 12 m.

(3) Manja poslovna građevina koja se gradi uz osnovnu stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu građevinu može biti maksimalno visine $Po(S)+P+1+Potkrovlje$, i ne smije biti viša od osnovne građevine, a tlocrtno maksimalno $2/3$ tlocrta osnovne građevine.

(4) Kiosci s poslovnim sadržajem koji se postavljaju u pojas javnog zelenila uz Viničku ulicu su montažno-demontažni prizemni objekti, maksimalne tlocrtne površine 12 m^2 .

2.3. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 19.

(1) Građevinu osnovne namjene je unutar čestice potrebno locirati u skladu s grafički utvrđenim parametrima iz kartografskog prikaza br. 4. UVJETI GRADNJE i to:

- minimalnom udaljenosti građevina od linije regulacije, tj. udaljenosti gradivog dijela čestice i linije regulacije,
- obaveznim građevnim pravcem, koji je određen za dijelove područja za koje je predviđena nova gradnja (*na obavezni građevni pravac locira se ulično pročelje osnovne građevine, minimalno u jednoj točki*).

(2) Izuzetno se građevina ne mora graditi na prikazanom obaveznom građevnom pravcu, već se može povući u dubinu parcele, ali ne na dubinu veću od 15 m od linije regulacije, u slučaju uređenja terase, parkirališta, zelene površine i sl. ispred poslovne građevine. Isto je moguće, ukoliko je veličina parcele minimalne širine 20 m i dubine 50 m.

(3) Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati: prometnice, prostori za parkiranje i manipulaciju, komunalne građevine i uređaji, potporni zidovi i sl.

(4) Za izgrađene dijelove područja obuhvata građevni pravac se utvrđuje prema građevnom pravcu izvedenih susjednih građevina.

(5) Samostojeća osnovna građevina, od međe uz koju se locira, treba biti odmaknuta najmanje 1 m, a dvojna osnovna građevina se locira na međi čestice.

(6) Osnovna građevina, od međe koja je suprotna onoj uz koju se locira (ili u slučaju dvojne gradnje na koju se locira), ne može biti manja od 4,0 m.

(7) Od ostalih međa sa susjednim česticama, osnovna građevina ne može biti udaljena manje od $\frac{1}{2}$ vlastite visine (vijenca).

(8) Međusobna udaljenost pojedinih građevina osnovne namjene (izuzev dvojnih) ne može biti manja od 4 m.

(9) Međusobna udaljenost poslovnih građevina unutar zona mješovite 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 manja od 4 m.

(10) U području postojeće izgradnje – mješovite, pretežito stambene namjene (M1) smještaj poslovne građevine na parceli se definira sukladno uvjetima u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(11) Prateće i pomoćne građevine, ukoliko su dopuštene prema uvjetima pojedine namjene iz ovog plana, lociraju se sukladno uvjetima u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(12) Međusobni odnos građevina unutar čestice ovisi o funkcionalnom i tehnološkom rješenju, i UPU-om se posebno ne uvjetuje, osim što međusobna udaljenost građevina treba biti usklađena s propisima za zaštitu od elementarnih nepogoda, zaštitu na radu i zaštitu od požara na način da se osigura:

- sigurnost od zatrpavanja prolaza dijelovima građevina u slučaju urušavanja građevina,
- dostupnost vatrogasnog vozila do svih građevina na građevnoj čestici,
- sigurnost od prenošenja požara s jedne građevine na drugu – izvedbom protupožarnih barijera.

2.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 20.

(1) S obzirom da će izgradnja u zoni direktno utjecati na vizure i krajolik, kod oblikovanja građevina, prvenstveno se treba držati preporuka konzervatorske službe, a to je da građevine u zoni budu ujednačene visinski i oblikovno, te da se u pravilu predvidi izvedba dvostrešnih krovista.

(2) Građevine na parceli moraju činiti jednu arhitektonsku i oblikovnu cjelinu.

Članak 21.

(1) Kod oblikovanja poslovnih građevina u obuhvatu Plana treba se pridržavati i slijedećih uputa:

- građevine mogu biti zidane, polumontažne ili montažne
- pročelja mogu biti završno klasično obrađena (žbuka, fasadna opeka, kamen, staklo), no moguća je primjena prefabriciranih elemenata, prikladnih za izgradnju poslovnih građevina
- krovista se mogu izvoditi kao kosa, maksimalnog nagiba 35° (pokrov može biti crijep, lim ili drugi materijal) ili ravna
- građevine s ravnim krovom treba locirati i oblikovati na način da se uklope u zonu
- ne dozvoljava se upotreba azbestnih ploča i kanadske šindre
- moguća je ugradba sunčanih kolektora u ravnini krovne plohe ili paralelno s njom
- preferira se građevinska bravarija (alu, pvc i sl.)

2.5. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 22.

(1) Uređenje građevne čestice s poslovnom namjenom obuhvaća formiranje građevne parcele, osiguravanje pristupa na javnu prometnu površinu, minimalno uređenu kao makadam, osiguravanje propisanog broja parkirališnih mjesta, te opremanje ostalom potrebnom komunalnom infrastrukturom, sve u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Članak 23.

(1) Mjesto priključenja građevne čestice na prometnu mrežu će se definirati u postupku ishođenja propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina.

(2) Za pojedine čestice, ako to uvjeti omogućavaju, a tehnološki proces zahtijeva, moguće je uz glavni ulaz izvesti i pomoćni.

Članak 24.

(1) Priključci parcela na telekomunikacijsku i drugu komunalnu infrastrukturnu mrežu će se definirati u postupku ishođenja propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina.

Članak 25.

(1) Najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice poslovne namjene mora biti ozelenjeno, s tim da se ta površina ne može urediti kao parkiralište na perforiranim tlakavcima.

Članak 26.

(1) Ograđivanje parcela sa poslovnom namjenom se preporuča.

(2) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj parceli najveće visine 2,0 m (u pravilu 1,5 m).

(3) Zabranjuje se postavljanje oštih završetaka na ogradu, bodljikave žice i sl.

(4) Uz ulične ograde parcela koje se nalaze s one strane ulice s koje se ne planira izvedba drvoreda, preporuča se sadnja živice.

(5) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane /na česticu/, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.

Članak 27.

(1) Za potrebe svake građevne čestice gospodarske namjene parkiranje se u pravilu rješava unutar same parcele i to za:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - poslovnu namjenu | 2-4 PM/100 m ² korisnog prostora |
| - proizvodnu namjenu i skladišta | 0,4 PM/1 zaposlenog |

(2) Eventualna odstupanja od ovih normativa ili za slučaj kad se za parkiranje koriste javne površine ispred parcele, u skladu sa čl. 63. st. 2. ovih Odredbi, isto treba obrazložiti u opisu tehnološkog procesa i elaboratu zaštite na radu u sklopu glavnog projekta.

Članak 28.

(1) Visinska kota platoa građevne čestice gospodarske namjene i kota prilaza se usklađuju s niveletom prilazne ceste, susjednim platoima i s okolnim terenom.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 29.

(1) Građevine društvenih djelatnosti su građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sličnih javnih sadržaja) i poslovni sadržaji trgovačkih, uslužnih, turističkih, ugostiteljskih i sl. djelatnosti karakterističnih za centar naselja.

(2) Građevine društvenih djelatnosti se prema ovom planu mogu smještavati:

- prvenstveno u zone javne i društvene namjene /oznaka D/
- u zone mješovite namjene /M1 i M2/.

Članak 30.

(1) U slučaju kad se građevine društvenih djelatnosti smještavaju u zone mješovite namjene (M1 i M2) za iste se primjenjuju uvjeti za izgradnju građevina društvenih djelatnosti u zonama mješovite pretežito stambene namjene, definirani odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(2) Iznimno se ovim planom u zoni M2 definira minimalna veličina građevne čestice namijenjene izgradnji građevine društvene djelatnosti (osnovna namjena), širine 20 m, dubine 30 m, površine 600 m², s najvećim dopuštenim omjerom širine i dubine građevne čestice 1:5.

(3) Kod formiranja pojedinačnih građevnih čestica s društvenim djelatnostima u neizgrađenom dijelu zona M1 i M2 obavezno je poštivanje sljedećih parametara:

- nije dozvoljeno formiranje novih čestica na način da se u pozadini čestica ostavljaju površine do kojih nije moguć pristup s jednog od uličnih koridora, uz izuzetak postojećeg stanja u izgrađenim dijelovima naselja, ili neposredno uz iste s postojećim pravom služnosti, ili kad se radi o zavrtnim parcelama do kojih je moguć pristup preko parcele vlasnika,
- između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom površina ovog plana.

(4) Ukoliko se primjenjuje neobavezni prijedlog parcelacije čestica u zoni M2, prikazan na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*, dozvoljeno odstupanje u veličini tih čestica je +/- 5 %.

Zone javne i društvene namjene (D)

Članak 31.

(1) U obuhvatu ovog plana imamo:

- jednu postojeću parcelu društvene namjene na kojoj je izgrađen objekt DVD-a (dobrovoljnog vatrogasnog društva Donje Ladanje) unutar kojeg je smješten UPS Donje Ladanje u vlasništvu HT-a,
- novoplaniranu površinu javne i društvene namjene u centru obuhvata Plana.

Članak 32.

(1) Postojeća parcela DVD-a se zadržava kao takva s tim da se kod eventualnih građevinskih zahvata u sklopu nje mora poštivati to da je:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti parcele $k_{ig} = 0,3$
- najveći dozvoljeni broj etaža $E = P_o(S) + P + 1 + P_{otkrovlje}$
- maksimalno dozvoljena visina vijenca (V) 9 m.

Članak 33.

(1) Za izgradnju u novoj zoni D se propisuje:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0,3$
- najveći dozvoljeni broj etaža $E = P_o(S) + P + 2 + P_{otkrovlje}$
- maksimalno dozvoljena visina vijenca (V) 12 m
- najveća građevinska (bruto) površina građevina je 150 % od površine parcele, tj. $k_{is} = 1,5$.

(2) Plan parcelacije čestica u novoj zoni D je prikazan na graf. prilogu *br. 4. Uvjeti gradnje*.

(3) Dozvoljeno odstupanje u veličini tih parcela je +/- 5 %.

(4) Dvije parcele u zoni D se mogu međusobno spojiti u jednu parcelu i na njoj se može izgraditi višefunkcionalni kompleks ili urediti trg bez izgradnje.

(5) Iznimno je moguće čitavu zonu D formirati kao jednu jedinstvenu parcelu i na njoj izgraditi višefunkcionalni kompleks i/ili je urediti kao središnji trg. U tom slučaju će Općina raspisati javni natječaj za urbanističko-arhitektonsko rješenje tog prostora.

(6) Na graf. prilogu *br. 4. Uvjeti gradnje* definirana je za čitav blok granica gradivog dijela.

(7) Obavezni građevni pravac za ovu zonu nije definiran.

(8) Međusobna udaljenost pojedinih građevina unutar zone D ne može biti manja od 4 m.

(9) Međusobna udaljenost pojedinih građevina osnovne namjene unutar zone D 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 manja od 4 m.

(10) Međusobni odnos građevina unutar čestice ovisi o funkcionalnom i tehnološkom rješenju i ovim UPU-om se posebno ne uvjetuje, osim što međusobna udaljenost građevina treba biti usklađena s propisima za zaštitu od elementarnih nepogoda, zaštitu na radu i zaštitu od požara na način da se osigura:

- sigurnost od zatrpavanja prolaza dijelovima građevina u slučaju urušavanja građevina,
- dostupnost vatrogasnog vozila do svih građevina na građevnoj čestici,
- sigurnost od prenošenja požara s jedne građevine na drugu – izvedbom protupožarnih barijera.

(11) Za oblikovanje građevina u novoj zoni D vrijede isti uvjeti kao i za poslovne građevine definirani u poglavlju 2.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA.

(12) Za uređenje građevnih čestica u novoj zoni D vrijede isti uvjeti kao i za poslovne građevine definirani u poglavlju 2.5. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA, uz izuzetak da u ovoj zoni min. 40 % površine mora biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo i da se parcele u ovoj zoni u pravilu ne ograđuju, ukoliko to njihova namjena ne zahtijeva.

(13) Za parkiranje unutar nove zone D treba primjenjivati propisane normative, sukladno namjeni građevine. Preporuka ovog plana je da se u zonu D uvodi samo promet opskrbe i parkiranje vlasnika, tj. da se maksimalno koriste javna parkirališta planirana u pojasu zelenila, uz javnu prometnicu južno od zone D.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 34.

- (1) U odredbama za provođenje PPUO Maruševac u poglavlju 2.2.1.1. Zone mješovite, pretežito stambene namjene detaljno su definirani uvjeti i način gradnje stambenih građevina, koji se primjenjuju i za područje obuhvata ovog UPU-a, osobito za već zaposjednuti (izgrađeni) dio naselja.
- (2) U odredbama za provođenje ovog UPU-a se u pravilu ne ponavljaju odredbe iz PPUO-a, već se uvjeti i način gradnje definiraju detaljnije i eventualno strože.

Članak 35.

- (1) Unutar područja Urbanističkog plana uređenja predviđena je mogućnost gradnje:
- stambenih i stambeno-poslovnih građevina kao osnovnih građevina na česticama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene (M1), kao samostojećih, dvojnih ili u nizu,
 - stambeno-poslovnih građevina kao osnovnih građevina na česticama unutar zone mješovite, pretežito poslovne namjene (M2), kao samostojećih ili dvojnih,
 - višestambenih građevina bez obaveze uređenja poslovnih sadržaja na česticama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene (M1), u dijelu obuhvata plana istočno od Ul. dr. M. Smodeka, a sjeverno od Ul. M. Gupca.
 - višestambenih građevina s obaveznim uređenjem poslovnih sadržaja u prizemnoj etaži na česticama unutar zone mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) i zone javnih i društvenih sadržaja (D).

Članak 36.

- (1) Uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu kao osnovnu građevinu na čestici, moguće je locirati i poslovni sadržaj kao prateći u smislu izgradnje manje poslovne građevine.

Članak 37.

- (1) Uz stanovanje, koje se na čestici locira kao osnovna ili prateća namjena, moguće je locirati i pomoćne sadržaje u funkciji stanovanja i to kao sadržaje unutar stambene građevine i/ili kao zasebne građevine na čestici.
- (2) Sukladno čl. 7. st. 6. ovih odredbi, u zoni M2 moguća je izgradnja samo jedne zasebne pomoćne građevine, tj. svi pomoćni sadržaji moraju biti integrirani u jedan objekt.

Članak 38.

- (1) Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) na česticama čija je osnovna namjena stambena, a koje se prema ovom planu mogu smještavati unutar zone M1, definirani su u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

4.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 39.

- (1) Minimalne veličine građevinskih čestica unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene (M1), namijenjenih izgradnji stambenih i stambeno-poslovnih građevina (osnovna namjena), utvrđuju se prema slijedećoj tabeli:

način gradnje	širina (m)	dubina (m)	površina (m ²)
a) samostojeća građevina			
- prizemna	14	25	350
- katna	16	30	480
b) dvojna građevina			
- prizemna	12	25	300
- katna	14	30	420
c) nizovi: - prizemni	8	25	200
- katni	8	25	200

(2) Minimalna veličina građevinskih parcela unutar zone mješovite, pretežito poslovne namjene (M2), namijenjenih izgradnji stambeno-poslovnih građevina (osnovna namjena) je površine 600 m², širine 20 m, a dubine 30 m. Najveći dopušteni omjer širine i dubine građevnih čestica u zoni M2 je 1:5.

(3) Minimalna veličina građevinskih parcela unutar zona mješovite namjene (M1 i M2), namijenjenih višestambenoj izgradnji je površine 600 m², širine 20 m, a dubine 30 m.

(4) U iznimnim slučajevima kad je parcela svojom dužom stranom prislonjena uz prometnicu, moguće je zamijeniti u proporcijama dubinu i širinu građevne čestice.

(5) Postojeće parcele u izgrađenom dijelu zone M1, a koje su manje od navedenih u ovom članku, mogu se zadržati kao takve, a za nove zahvate na njima treba poštivati ovim planom propisane najveće dopuštene koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti parcele.

Članak 40.

(1) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti - kig (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevne čestice) za sve parcele u zonama M1 i M2, namijenjenim izgradnji stambenih, odnosno stambeno-poslovnih građevina je 0,4, a višestambenih građevina 0,3.

(2) Ako je u izgrađenom dijelu zone M1 postojeća legalna izgrađenost veća od propisane, može se zadržati kao takva, što vrijedi i u slučaju izgradnje zamjenske građevine.

(3) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za izgradnju višestambenih građevina na parcelama u zoni javne i društvene namjene (D) je 0,3.

Članak 41.

(1) Kod formiranja pojedinačnih građevnih čestica u neizgrađenom dijelu zone potrebno je poštivanje sljedećih parametara:

- građevne čestice se predviđaju formirati nizanem uz liniju regulacije uličnih koridora.
- kod parcelacije je potrebno poštivati načelo racionalnog korištenja prostora, pri čemu se preporuča formiranje čestica neposrednim nastavljanjem jedne do druge,
- nije dozvoljeno formiranje novih čestica na način da se u pozadini čestica ostavljaju površine do kojih nije moguć pristup s jednog od uličnih koridora, uz izuzetak postojećeg stanja u izgrađenim dijelovima naselja, ili neposredno uz iste s postojećim pravom služnosti, ili kad se radi o zavrtnim parcelama do kojih je moguć pristup preko parcele vlasnika,
- granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine među tih dviju građevnih čestica,
- između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom površina ovog plana, odnosno ukoliko se između dviju čestica ostavlja prostor još neutvrđene namjene, njegova širina ne može biti manja od najmanje širine građevne čestice utvrđene u članku 39. ovih odredbi.
- dijelovi parcela koje su orijentirane na Ul. G. Krkleca, a ušli su u obuhvat ovog UPU-a, mogu i dalje ostati u sastavu svojih parcela koje su izvan zone obuhvata, ali se također mogu u postupku preparcelacije pripojiti novoosnovanim parcelama u zoni.

(2) Preparcelacija i formiranje novih čestica stambene ili stambeno-poslovne namjene moguća je u zaposjednutom dijelu zone, sukladno uvjetima definiranim u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(3) Točna površina i oblik građevnih čestica utvrđuje se kroz postupak ishoda propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina.

Članak 42.

(1) Neobavezni prijedlog parcelacije čestica u zoni M2 prikazan je na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*, na temelju kojeg je moguće formirati građevne čestice za gradnju zgrada stambeno-poslovne namjene. Dozvoljeno odstupanje u veličini tih parcela je +/- 5 %.

Članak 43.

(1) Plan parcelacije čestica u zoni javne i društvene namjene (D) prikazan je na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*, na temelju kojeg je moguće formirati građevne čestice za gradnju višestambenih zgrada s obaveznim poslovnim sadržajem u prizemlju.

(2) Dvije parcele u zoni D se mogu međusobno spojiti u jednu parcelu, a moguće je i čitavu zonu D formirati kao jednu jedinstvenu parcelu. U tom slučaju je moguće na takvoj parceli izgraditi višefunkcionalni kompleks unutar kojeg do 20% bruto površine može biti stambene namjene.

4.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

Članak 44.

(1) Unutar granica gradivog djela čestice mogu se graditi građevine čija se veličina i površina definira kroz slijedeće parametre:

- građevinska (bruto) površina
- maksimalna dozvoljena visina građevina / V /
- maksimalno dozvoljen broj etaža građevina / E /.

Članak 45.

(1) Ovim planom je definirana maksimalna građevinska (bruto) površina građevina na parcelama namijenjenim stanovanju (osnovna namjena), tj. određena je maksimalna dozvoljena površina svih etaža svih izgrađenih i svih planiranih građevina na građevnoj čestici, tj. kis - koeficijent iskoristivosti građevne čestice:

- u zonama M1 i M2 iznosi maksimalno 160 % od površine parcele, tj. kis = 1,6,
- na parcelama s višestambenom građevinom u zonama M1 i M2 iznosi maksimalno 120 % od površine parcele, tj. kis = 1,2,
- na parcelama s višestambenom građevinom u zonama javne i društvene namjene (D) iznosi maksimalno 150 % od površine parcele, tj. kis = 1,5.

Članak 46.

(1) Maksimalni broj dozvoljenih etaža (E):

- za izgradnju građevina stambene i stambeno-poslovne namjene u zoni M1 i građevina stambeno-poslovne namjene u zoni M2 je $Po(S)+P+1+Potkrovlje$, a maksimalno dozvoljena visina vijenca $V = 9$ m,
- za izgradnju višestambenih građevina u zonama M1 i M2 je $Po(S)+P+1+Potkrovlje$, a maksimalno dozvoljena visina vijenca $V = 9$ m.
- za izgradnju višestambenih građevina u zoni D je $Po(S)+P+2+Potkrovlje$, a maksimalno dozvoljena visina vijenca $V = 12$ m.

(2) Ovi parametri su definirani PPUO-om, a ovim Planom se ne propisuju stroži uvjeti.

Članak 47.

(1) Podrum ili suteran (Po/suteran) je prema ovom Planu etaža koja se može izvesti ispod prizemlja građevine. Podrum je etaža koja je potpuno ukopana ili je ukopana više od 50%, dok je suteran ukopan do 50% svoga volumena u konačno uređenom terenu.

(2) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

4.3. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 48.

(1) Građevinu osnovne namjene je unutar čestice potrebno locirati u skladu s grafički utvrđenim parametrima iz kartografskog prikaza br. 4. UVJETI GRADNJE i to:

- minimalnom udaljenosti građevina od linije regulacije, tj. udaljenosti gradivog dijela čestice i linije regulacije,
- obaveznim građevnim pravcem, koji je određen za dijelove područja za koje je predviđena nova gradnja (*na obavezni građevni pravac locira se ulično pročelje osnovne građevine minimalno u jednoj točki*).

(2) Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati: prometnice, prostori za parkiranje i manipulaciju, komunalne građevine i uređaji, potporni zidovi i sl.

(3) Izuzetno se građevina ne mora graditi na prikazanom obaveznom građevnom pravcu, već se može povući u dubinu parcele, ali ne na dubinu veću od 15 m od linije regulacije, u slučaju uređenja terase, parkirališta, zelene površine i sl. ispred stambeno-poslovne građevine. Isto je moguće, ukoliko je veličina parcele minimalne širine 20 m i dubine 50 m.

(4) Za izgrađene dijelove područja obuhvata građevni pravac se utvrđuje prema građevnom pravcu izvedenih susjednih građevina.

(5) Samostojeća osnovna građevina, od međe uz koju se locira, treba biti odmaknuta najmanje 1 m, a dvojna osnovna građevina se locira na međi čestice.

(6) Osnovna građevina, od međe koja je suprotna onoj uz koju se locira (ili u slučaju dvojne gradnje na koju se locira), ne može biti manja od 4,0 m.

(7) Od ostalih međa sa susjednim česticama, osnovna građevina ne može biti udaljena manje od ½ vlastite visine (vijenca).

(8) Prateće i pomoćne građevine, ukoliko su dopuštene prema uvjetima pojedine namjene iz ovog plana, lociraju se sukladno uvjetima u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(9) Međusobna udaljenost pojedinih građevina (izuzev dvojnih) ne može biti manja od 4 m.

(10) Međusobna udaljenost stambenih, stambeno-poslovnih i višestambenih građevina unutar zona mješovite 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 manja od 4 m.

(11) U izgrađenom (zaposjednutom) dijelu područja mješovite, pretežito stambene namjene (M1) smještaj građevina na parceli se definira sukladno uvjetima u odredbama za provođenje PPUO Maruševac.

(12) Međusobni odnos građevina unutar čestice ovisi o funkcionalnom i tehnološkom rješenju i UPU-om se ne uvjetuje, osim što međusobna udaljenost građevina treba biti usklađena s propisima za zaštitu od elementarnih nepogoda, zaštitu na radu i zaštitu od požara na način da se osigura:

- sigurnost od zatrpavanja prolaza dijelovima građevina u slučaju urušavanja građevina,
- dostupnost vatrogasnog vozila do svih građevina na građevnoj čestici,
- sigurnost od prenošenja požara s jedne građevine na drugu – izvedbom protupožarnih barijera.

4.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 49.

(1) S obzirom da će izgradnja u zoni direktno utjecati na vizure i krajolik, kod oblikovanja građevina, prvenstveno se treba držati preporuka konzervatorske službe, a to je da građevine u zoni budu ujednačene visinski i oblikovno, te da se u pravilu predvidi izvedba dvostrešnih krovista.

(2) Građevine na parceli moraju činiti jednu arhitektonsku i oblikovnu cjelinu.

Članak 50.

(1) Kod oblikovanja građevina treba se pridržavati i slijedećih uputa:

- preferira se da građevine budu zidane, no mogu biti i polumontažne ili montažne
- preferira se da pročelja budu završno klasično obrađena (žbuka, fasadna opeka, kamen, staklo),
- preferira se da krovista budu kosa, maksimalnog nagiba 35°, pokrov crijep, ali se mogu izvoditi i ravna krovista, a pokrov može biti i lim ili drugi materijal,
- moguća je izvedba zelenog krova,
- ne dozvoljava se upotreba azbestnih ploča i kanadske šindre,
- moguća je ugradba sunčanih kolektora u ravnini krovne plohe ili paralelno s njom ili u obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično.
- preferira se drvena stolarija, ali dozvoljena je i građevinska bravarija (alu, pvc i sl.)

4.5. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 51.

(1) Uređenje građevne čestice obuhvaća formiranje građevne parcele, osiguravanje pristupa na javnu prometnu površinu, minimalno uređenu kao makadam, osiguravanje propisanog broja parkirališnih mjesta, te opremanje ostalom komunalnom infrastrukturu, minimalno rješavanje načina zbrinjavanja otpadnih voda i osiguravanje priključka na niskonaponsku elektroenergetsku mrežu.

Članak 52.

(1) Mjesto priključenja građevne čestice na prometnu mrežu će se definirati u postupku ishoda propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina.

(2) Za pojedine čestice (npr. s višestambenom izgradnjom), ako to uvjeti omogućavaju, moguće je uz glavni ulaz izvesti i pomoćni.

Članak 53.

(1) Priključci parcela na TK (EKI) i drugu komunalnu infrastrukturu mrežu će se definirati u postupku ishoda propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina.

Članak 54.

(1) Ograđivanje parcela sa stambenom namjenom nije obavezno.

(2) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj parceli najveće visine 2,0 m (u pravilu 1,5 m).

(3) Zabranjuje se postavljanje oštih završetaka na ogradu, bodljikave žice i sl.

(4) Uz ulične ograde parcela koje se nalaze s one strane ulice s koje se ne planira izvedba drvoreda, preporuča se sadnja živice.

Članak 55.

(1) Za potrebe svake građevne čestice stambene, stambeno-poslovne ili višestambene namjene parkiranje se u pravilu rješava unutar same parcele.

(2) U slučaju kad se za parkiranje koriste javne površine ispred parcele, u skladu sa čl. 63. st. 2. ovih Odredbi, isto treba obrazložiti u sklopu glavnog projekta.

Članak 56.

(1) Visinsku kotu terena građevne čestice i kotu prilaza treba uskladiti s niveletom prilazne ceste i s okolnim terenom.

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

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 57.

(1) Plan prometa Stambene zone Donje Ladanje čini osnovu za planiranje i uređenje prostora unutar granice obuhvata plana. Prikazan je na graf. priložima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 2.1. INFRASTRUKTURA (promet, telekomunikacije, plinoopskrba, elektroopskrba) u mj. 1:2000 s karakterističnim poprečnim presjecima u mj. 1:100.

(2) Sukladno graf. prikazima granice obuhvata ovog plana u PPUO Maruševac i članku 230. st. 4. odredbi za provođenje PPUO-a, obodna ulična mreža nije unutar granica obuhvata UPU-a, tj. granica obuhvata plana je vanjski rub tih prometnica.

Članak 58.

(1) Kroz južni dio zone prolazi LC 25039, koja je u tom dijelu Ul. Matije Gupca, i ona je sada jedini spoj zone na javnu prometnu mrežu.

(2) Ovim planom se planira zonu dodatno spojiti na javnu prometnu mrežu na slijedeći način:

- sa županijske ceste Ž 2101 koja prolazi uz sjevernu granicu zone i to u dvije točke međusobno udaljene cca 230 m
- sa županijske ceste Ž 2029 (Ul. Vladimira Nazora) koja prolazi uz istočnu granicu zone, preko neizgrađenih čk.br. 1324, 1325/1, 1325/2 i 1326 k.o. Donje Ladanje, u točki koja je otprilike 300 m južno od semaforiziranog raskrižja
- iz Ulice Ladanjskih rudara, koja prolazi uz zapadnu granicu zone, preko čk.br. 1286, 1288 i 1295 k.o. Donje Ladanje koje je potrebno otkupiti, a trošne objekte srušiti.

(3) Četiri nova pravca (2 sa sjevera, jedan s istoka i jedan sa zapada) se sastaju u centralnom dijelu zone i formiraju pravokutnu površinu koja se planira urediti kao novi podcentar zone.

(4) Sve interne prometnice u zoni se spajaju na postojeću mrežu obodnih javnih prometnica preko "T" raskrižja.

(5) Izgradnjom priključaka na javnu prometnu mrežu ne smije se ugroziti sigurnost odvijanja prometa na istima.

(6) Za priključke na županijske i lokalne ceste potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost Županijske uprave za ceste, kao i nadležne ispostave "Hrvatskih voda".

Članak 59.

(1) Zaštitni pojas uz županijske ceste iznosi 15 m, a 10 m za lokalne, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane.

(2) Za sve zahvate u zaštitnom pojasu županijske i lokalne ceste (izgradnja građevina, postavljanje ograde, izgradnja infrastrukture i dr.) potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost Županijske uprave za ceste.

Članak 60.

(1) Na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje* definirane su parcele novih ulica u zoni: Pc1 – Pc7. Moguća su manja odstupanja u skladu s fazama realizacije zone, kao i spajanje pojedinih parcela, što treba obrazložiti u dokumentaciji propisanoj za ishođenje lokacijske/građevinske dozvole.

Članak 61.

(1) Predviđena širina koridora novih prometnica u zoni je 15 m, uz manje oscilacije, ovisno o konkretnoj situaciji (*karakteristični poprečni presjeci su prikazani u grafičkom dijelu Plana*):

- karakteristični poprečni presjek A-A (Ul. dr. M. Smodeka) je širine 15 m: kolnik 6 m, obostrano zeleni pojas širine 2,5 m i obostrano pješačko-biciklističke staze širine 2 m, zeleni pojas je moguće djelomično urediti za bočna parkiranje,
- karakteristični poprečni presjek A'-A' (dio Ul. dr. M. Smodeka južno od Ul. M. Gupca) je širine 15 m: kolnik 6 m, pločnikom širine 1,2 m samo za zapadne strane, a ostali dio profila će biti zeleni pojas/nasip,
- karakteristični poprečni presjek B-B (Vinička ulica i „nova“ ulica koja se spaja na Ul. V. Nazora ŽC 2029) je širine 15 m, odnosno 15,5 m, ovisno o širini kolnika: 5,5 m ili 6 m. Obostrano uz kolnik se planiraju pješačke staze širine 1,5 m. Biciklistički promet će se odvijati kolnikom; (malo opterećenje prometnice i dozvoljena brzina ispod 60 km/h), zeleni pojas s jedne strane je širine 1,5 m, a s druge cca 5 m. U tom pojasu se planira sadnja drvoreda, a moguće je djelomično urediti okomito parkiranje,
- karakteristični poprečni presjeci B'-B' i B''-B'' prolaze neposredno uz zonu D (javne i društvene namjene), i uz tu stranu nemaju zeleni pojas.
- karakteristični poprečni presjek C-C („nova“ ulica - spoj na Ul. Ladanjskih rudara) je promjenjive širine, ovisno o širini parcela kroz koje prolazi (10-13 m). Širina kolnika je 5 m, a pločnika 1,2 m (samo s jedne strane). Obostrano uz kolnik, odnosno pješačku stazu, pa do ograda postojećih stambenih parcela formira se zeleni pojas.

(2) Postojeća Ulica M. Gupca je izvedena s kolnikom širine 5 m. Ovim planom se predviđa izvedba pločnika širine 1,2 m barem s jedne strane ulice, gdje je to izvedivo.

Članak 62.

(1) Kod projektiranja prometnica moguća su određena odstupanja od navedenih profila, uz obrazloženje i vodeći računa o smještaju infrastrukture.

(2) Radijuse zakrivljenosti kolnih rubnika i raskrižja u zoni treba izvesti na način da se omogući promet teretnih vozila.

(3) Kod pješačkih prijelaza obvezna je izvedba rampe za invalide.

(4) Biciklističke ili pješačko-biciklističke staze u zoni će se priključiti na staze u koridorima županijskih cesta, po izvedbi istih.

Članak 63.

(1) Javna parkirališta će se po potrebi izvoditi unutar cestovnih koridora u pojasu zelenila, uz suglasnost Općine i nadležne uprave za ceste.

(2) U sklopu javnih parkirališta moguće je parcelama u blizini dati koncesije na dio parkirališnih mjesta ukoliko Općina ocijeni da je to moguće.

(3) Južno od zone D potrebno je izvesti 28 javnih parkirališnih mjesta, a po potrebi i više.

(4) Uz javna parkirališta vlasnici parcela su dužni za svoje potrebe osigurati i parkirne površine na svojim parcelama.

(5) Unutar zone namjene M1 moguće je pojedine parcele čitave urediti kao privatna parkirališta i garaže za potrebe transportnih tvrtki, smještaj mehanizacije, poljoprivrednih strojeva i sl. uz uvjetovanu minimalnu izgrađenost parcele od 15 %.

Članak 64.

(1) U zoni je moguća izvedba ugibališta za autobuse ili stajališta za autobuse na kolniku. Lokacije takvih ugibališta i/ili stajališta definirati će se idejnim projektom interne prometnice.

(2) Za stajališta na kolniku, na osnovu idejnog projekta potrebno je pribaviti uvjete varaždinske Policijske uprave.

Članak 65.

(1) Unutar prometnih koridora će se voditi i sva ostala zajednička komunalna infrastruktura (vidi poprečne profile u mj. 1:100) i to:

- kanalizacija (sanitarna/fekalna i oborinska) ispod kolnika,
- EKI s jedne, a po potrebi i s druge strane ceste ispod pločnika,
- elektroinstalacije (SN - 10(20) kV, NN - niski napon, JR - javna rasvjeta) u zelenom pojasu s jedne strane ceste, (NN po potrebi i s druge strane ceste),
- vodovod i plin u širem zelenom pojasu s druge strane ceste.

(2) Položaj vodova i razmaci između pojedinih instalacija prikazani su orijentaciono na kartografskim prikazima br. 2.1. i 2.2. u karakterističnim poprečnim profilima.

(3) Na graf. priložima br. 2. *Infrastruktura* označeni su dijelovi postojeće čk.br. 2881 k.o. Donje Ladanje (koja se katastarski vodi kao „javno dobro, put“), a koja se može koristiti kao alternativni infrastrukturni koridor dok se ne izvedu paralelne prometnice, privremeno ili trajno.

(4) Kod izrade idejnih i glavnih projekata moguća su i manja odstupanja od ovim Planom definiranog položaja infrastrukture unutar prometnog koridora, ali u skladu s pravilnicima, pravilima struke i uvjetima distributera.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE EKI - elektronička komunikacijska infrastruktura

Članak 66.

(1) Rješenje telekomunikacijske mreže (EKI) u Stambenoj zoni Donje Ladanje prikazano je na graf. prikazu br. 2.1. INFRASTRUKTURA (promet, telekomunikacije, plinoopskrba, elektroopskrba) u mj 1:2000.

(2) Ovim rješenjem planira se izgradnja nove kableske kanalizacije u zoni (KK), unutar koje će se izvesti novi pristupni kabele koji će se spojiti na komutacijsko čvorište u zoni (udaljeni pretplatnički stupanj Donje Ladanje – UPS, smješten u objektu DVD-a u Ul. M. Gupca) i na postojeće pristupne EKI kabele koji prolaze u koridorima obodnih prometnica i Ulicom M. Gupca.

(3) KK u zoni se može raditi etapno.

(4) Kroz izradu analiza isplativosti, te projektne zadatke i projekte odredit će se tehnologija i način spajanja zone na postojeću EKI.

Članak 67.

(1) KK u zoni se načelno planirana samo s jedne strane ulice. Parcele/građevine s te strane ulice se direktno priključuju na KK, dok se građevine sa suprotne strane priključuju preko pojedinačnih priključaka, koji se vode ispod ceste i služe za priključivanje dviju ili više parcela.

(2) Po potrebi se KK može izvesti i s druge strane ulice, u skladu s prikazima u karakterističnim poprečnim presjecima A-A i B-B.

(3) Moguća su manja odstupanja od rješenja definiranih ovim planom, a isto treba obrazložiti u projektnoj dokumentaciji potrebnoj za ishodenje građevinske dozvole.

(4) Ovisno o stvarnim potrebama korisnika zone, sukladno važećoj regulativi, kroz idejne i glavne projekte definirat će se elementi KK (odredit će se broj i vrsta cijevi i kabelskih zdenaca), te vrste i kapaciteti EKI kabela distribucijske mreže.

- (5) Lokacija priključka na parcelu je predmet projekta svake pojedine građevine, no priključci mogu biti definirani i projektom KK.
- (6) Sukladno pravilima struke, a na osnovu primijenjene tehnologije moguće je uz kabelske zdence izgraditi kabelske nadzemne ormariće za smještaj EKI opreme.
- (7) U zoni (u manjoj prostoriji bilo koje građevine) može biti smještena i aktivna oprema pojedinog telekomunikacijskog koncesionara ili se nova pristupna mreža može spajati na bilo koju postojeću blisku aktivnu opremu, a što će telekomunikacijski koncesionar definirati projektom dokumentacijom.

Članak 68.

- (1) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izgraditi u skladu sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08 i 90/11), Uredbom o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 131/12), Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN 114/2010), te prema ostalim važećim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i posebnim propisima, uvjetima operatera elektroničkih komunikacijskih usluga i pravilima struke.
- (2) U skladu sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama i Pravilnikom o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (NN 155/09) građevine u zoni moraju imati izgrađenu elektroničku komunikacijsku instalaciju, tj. investitor izgradnje navedenih građevina mora za te građevine izgraditi priključak na kabelsku kanalizaciju za pretplatničke elektroničke komunikacijske vodove.

Članak 69.

- (1) KK u zoni mora biti jedinstvena za sve operatore i svojim kapacitetom osigurati pružanje svih vrsta usluga nepokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža (TV, Internet, telefonija i dr.).

Članak 70.

- (1) Kod paralelnog vođenja EKI i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima koji su definirani tehničkim uvjetima.
- (2) Kabelsku kanalizaciju je moguće graditi i u sklopu integrirane infrastrukture gdje se ne moraju osigurati minimalni razmaci u odnosu na druge instalacije određene važećim *Pravilnikom o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine*, osim onih koji se odnose na zaštitu života i zdravlje ljudi, te onih koji su propisani zbog štetnih utjecaja drugih infrastrukture na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.
- (3) Udaljenosti između pojedinih infrastrukture koje se grade u sklopu integrirane infrastrukture određuju se dogovorno između investitora pojedinih infrastrukture.

Članak 71.

- (1) U obuhvatu zone ovog plana se ne planira izgradnja samostojećih antenskih stupova, što je u skladu s postavkama PPŽ-a i PPUO Maruševac.
- (2) U zoni je moguće izvesti antenski prihvat na krovu pojedine građevine, poželjno maskiran.
- (3) Postupak ishoda propisane dokumentacije za lociranje i građenje (postavljanje) elektroničke komunikacijske infrastrukture na prostoru predmetne zone provodi se prema planu višeg reda, tj. Prostornom planu Varaždinske županije i smjernicama propisanim u Odredbama za provođenje tog Plana.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Plinoopskrba

Članak 72.

- (1) Rješenje plinoopskrbe u Stambenoj zoni Donje Ladanje prikazano je na grafičkom prikazu br. 2.1. INFRASTRUKTURA (promet, telekomunikacije, plinoopskrba, elektroopskrba) u mj. 1:2000.
- (2) Plinoopskrbna mreža Stambene zone će se priključiti na postojeći polietilenski plinovod PE 63 koji prolazi koridorima obodnih prometnica u tri točke:
- u I fazi na spoju buduće Ul. dr. M. Smodeka i Viničke ulice na ŽC 2101
 - u II fazi spoj na ulicu V. Nazora (ŽC 2029).
- (3) Po potrebi će se u II. fazi izvesti spoj na postojeći polietilenski plinovod PE 160 koji također prolazi koridorom ŽC 2029.

Članak 73.

- (1) Dimenzioniranje plinske mreže unutar Stambene zone Donje Ladanje izvršit će se proračunom u sklopu glavnog projekta plinske mreže kojim će se ujedno definirati točan način priključenja zone na postojeći plinovod.
- (2) Kod projektiranja i izvođenja plinoopskrbne mreže i plinskih instalacija potrebno je pridržavati se posebnih propisa, pravila struke, odredbi distributera plina, kao i uvjeta drugih distributera čije se instalacije nalaze u zoni.

Članak 74.

- (1) Trasa plinovoda u zoni je smještena u zeleni pojas s jedne strane prometnice.
- (2) Na predviđenu trasu plinovoda direktno se priključuju građevine s iste strane ulice, dok se građevine sa suprotne strane priključuju na pojedinačne priključne vodove koji se vode ispod ceste i u pravilu služe za priključivanje dviju ili više parcela.

Članak 75.

- (1) Za svaku građevinu izraditi će se zasebna projektna dokumentacija priključka sa svim potrebnim opisima, dispozicijama svih elemenata, te ostalim zahtjevima nadležnog distributera.

Članak 76.

- (1) Kod križanja plinovodnih instalacija s drugim instalacijama treba predvidjeti ugradnju dodatnih zaštitnih cijevi. Na mjestima gdje je nemoguće poštivati navedene razmake moguće je koristiti dodatne zaštitne cijevi i kod paralelnog vođenja, ali na kraćim dionicama.
- (2) Ne dozvoljava se ugradnja plinskih cijevi ispod kanalizacijske mreže i kanalizacijskih priključaka.
- (3) Iznad plinovoda ne dozvoljava se gradnja građevina i sadnja drveća.

5.3.2. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 77.

- (1) Rješenje elektroopskrbe i javne rasvjete u zoni prikazano je na graf. prikazu br. 2.1. INFRASTRUKTURA (promet, TK, plinoopskrba, elektroopskrba) u mj. 1:2000.
- (2) Zona obuhvata UPU-a se napaja električnom energijom iz:
- TS 10(20)/0,4 kV Ladanje Donje 1 (tip zidana montažna) – smještena u zoni obuhvata
 - TS 10(20)/0,4 kV Ladanje Donje 2 (tip stupna željezna) – izvan zone obuhvata
 - TS 10/0,4 kV Ladanje Donje 3 (tip zidana montažna) – izvan zone obuhvata.

- (3) Navedene trafostanice se napajaju pod naponom 10 kV i priključene su na srednjenaponski dalekovod (DV) Ladanje. U postojeće trafostanice ugrađena su postrojenja 10(20) kV čime je u skoroj budućnosti omogućen prelazak na pogonski napon 20 kV.
- (4) Za potrebe novih korisnika u stambenoj zoni i potrebe javne rasvjete, planira se izvedba jedne nove TS 10(20)/0,4 kV (tip zidana montažna) s mogućnošću ugradnje transformatora snage 1000 kVA.
- (5) Procjenjuje se da će za I. fazu realizacije zone zadovoljavati kapaciteti postojećih trafostanica koje napajaju ovo područje, tj. nova TS će se izvesti kad snage postojećih trafostanica više neće moći zadovoljiti potrebe kupaca u zoni.
- (6) Nova trafostanica će se priključiti na postojeću TS 10(20)/0,4 kV Ladanje Donje 1. Napajati će se pod naponom 10 kV srednjenaponskim kabelom 10(20) kV.
- (7) Za polaganje srednjenaponskog 10(20) kV priključnog kabela od postojeće TS 10(20)/0,4 kV Ladanje Donje 1 do nove TS 10(20)/0,4 kV, osiguran je koridor unutar zelenog pojasa uz novu internu prometnicu.

Članak 78.

- (1) Građevna čestica za izgradnju nove trafostanice definirana je na graf. prilogu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA:
- lokacija čestice je približna, tj. moguća su manja izmicanja unutar zaštitne zelene površine koja je okružuje
 - preporučena površina građevne čestice je 90 m²; moguća su manja odstupanja, tj. minimalna površina parcele trafostanice je 80 m², a maksimalna 120 m²
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti parcele (kig) je 0,4
 - trafostanica se izvodi kao prizemna građevina.
- (2) Trafostanica mora od ruba svoje čestice biti udaljene minimalno 1,0 m.

Članak 79.

- (1) Postojeća niskonaponska mreža 0,4 kV unutar obuhvata plana izvedena je većim dijelom zračno na drvenim i betonskim stupovima, a manjim dijelom podzemnim kabelima.
- (2) Planirana niskonaponska mreža u zoni će se izvesti kao zračna na betonskim stupovima.
- (3) U slučaju većeg konzuma niskonaponska mreža će se izvesti kao podzemna.
- (4) Za postavljanje stupova i eventualno polaganje podzemnih NN instalacija planom je osiguran koridor unutar zelenog pojasa s jedne strane prometnice, a po potrebi i s druge strane ceste.

Članak 80.

- (1) Za potrebe izvođenja svih planiranih elektroinstalacija, tj. za izgradnju srednjenaponske 10(20) kV mreže u zoni, nove 10(20)/0,4 kV trafostanice, 0,4 kV niskonaponske mrežu i niskonaponske mreže 0,4 kV javne rasvjete, treba izraditi odgovarajuću projektnu dokumentaciju.
- (2) Kod projektiranja treba elektroinstalacije uskladiti s ostalim podzemnim instalacijama, te uskladiti dinamiku izvođenja istih.
- (3) Na svim prelazima podzemnih energetskih kabela ispod prometnica obavezno treba predvidjeti zaštitne plastične cijevi. Broj i profil zaštitnih cijevi će se odrediti u projektnoj dokumentaciji posebno za svaki slučaj.
- (4) Izgradnju građevina i način korištenja prostora treba uskladiti s *Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (NN 65/88)*, te internih propisa HEP-a.

Članak 81.

- (1) Javna rasvjeta u zoni će se postavljati na betonske stupove NN mreže, koji se postavljaju uz vanjski rub nogostupa (u zelenom pojasu), s jedne strane ulice.
- (2) Projektom treba predvidjeti ekološku rasvjetu.

(3) Projektom treba odrediti visinu stupova, broj i poziciju istih, tip i snagu rasvjetnih tijela, ovisno o odgovarajućim proračunima rasvjetljenosti.

5.3.3. Obnovljivi izvori energije

Članak 82.

- (1) Za sve građevine poželjna je primjena energije dobivene iz obnovljivih izvora (energija sunca, sustavi korištenja temperature zemlje, vode, biomase, bioplina i drugo), a koju je moguće predvidjeti kao proizvedenu na vlastitoj čestici, prvenstveno za potrebe građevina izgrađenih na čestici, ali i s mogućnošću komercijalne isporuke energije (električne ili toplinske) u odgovarajuću javnu mrežu.
- (2) Posebni uvjet za lociranje sustava za proizvodnju energije temeljene na korištenju obnovljivih izvora energije je da građevna čestica, zadrži minimalno 20% zelene površine prirodnog terena, na kojem i ispod kojeg nije predviđena postava instalacija predmetnog sustava proizvodnje energije.
- (3) Proizvodnju električne i toplinske energije, korištenjem sunčevih prijemnika moguće je predvidjeti kao prateću funkciju na čestici, pri čemu se sunčevi prijemnici (fotonaponski ili toplinski paneli) mogu locirati isključivo na krovu građevina ili se mogu predvidjeti u obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično.
- (4) Unutar područja obuhvata plana nije dozvoljeno koristiti bioplin i biogoriva koja nisu atestirana za korištenje u domaćinstvima, odnosno bioplin i biogoriva koja se koriste za proizvodnju energije ne mogu biti proizvedeni na mjestu potrošnje.
- (5) Postrojenja koja pri proizvodnji energije proizvode buku ili neugodne mirise, neprimjerene uvjetima zone ne mogu se locirati unutar područja plana.
- (6) Kogeneracijska postrojenja u obuhvatu plana moraju biti razine mikro CHP ili mini CHP.
- (7) Ostali uvjeti za lociranje i gradnju utvrđuju se u postupku izrade propisane projektne dokumentacije.

5.3.4. Opskrba pitkom vodom i odvodnja

Članak 83.

- (1) Rješenje vodoopskrbe i odvodnje u Stambenoj zoni Donje Ladanje prikazano je na graf. prikazu br. 2.2. INFRASTRUKTURA (vodoopskrba, odvodnja), u mj. 1:2000.
- (2) Opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih sanitarnih i oborinskih voda treba projektirati i izvesti prema posebnim propisima i pravilima struke. Manja odstupanja od rješenja iz ovog plana treba obrazložiti u projektu.
- (3) Kod zahvata u rubnim dijelovima zone potrebno je voditi računa o postojećim vodoopskrbnim instalacijama, osobito na vodoopskrbni cjevovod Ø 300 i Ø 200.

Članak 84.

- (1) Stambena zona Donje Ladanje će se vodom opskrbljivati iz Regionalnog vodovoda Varaždin.
- (2) U koridorima obodnih ulica postojeća je vodoopskrbna mreža na koju su priključeni postojeći objekti u zoni. Na tu mrežu će se priključiti i novi vodovod u zoni i to:
 - 2 priključka na sjeveru zone na cjevovod PVC 80 u koridoru županijske ceste ŽC 2101
 - jedan priključak na PVC 80 u koridoru županijske ceste ŽC 20291 (Ul. V. Nazora)
 - jedan priključak na DUK 200 u Ul. Ladanjskih rudara.
- (3) Vodoopskrbni cjevovod u zoni se polaže u zeleni pojas s jedne strane prometnice i s postojećim cjevovodima zatvara vodoopskrbni prsten. Položaj vodovoda u profilu prometnica je prikazan u karakterističnim poprečnim presjecima.
- (4) Vodoopskrbna mreža u zoni će se izvesti u profilu DN 80 mm.
- (5) U slučaju iznimnih zahtjeva pojedinih potrošača, tj. potrebe za većom količinom vode, isto će se trebati rješavati u suradnji sa nadležnim distributerom vode.

Članak 85.

- (1) Na planiranom cjevovodu će se ugraditi protupožarni nadzemni hidranti u razmacima manjim od 150 m.
- (2) Planirani cjevovod i planiranu uličnu hidrantsku mrežu treba projektirati tako da zadovolji uvjete iz "Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara" (NN 08/06) i druge važeće regulative.

Članak 86.

- (1) U Stambenoj zoni Donje Ladanje će se izvesti razdjelni sustav odvodnje.
- (2) Sanitarne otpadne vode iz Stambene zone Donje Ladanje odvodit će se u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda Općine Maruševac, tj. u sabirni kolektor sanitarne kanalizacije koji će se izvesti u koridoru županijske ceste ŽC 2029, tj. Ulice. V. Nazora. *(Za sustav otpadnih voda Općine Maruševac postoji glavni projekt na koji je u lipnju 2016. g. ishodena pravomoćna građevinska dozvola.)*
- (3) Planirani sustav sanitarne odvodnje zone će se na dvije lokacije spojiti na sustav sanitarne odvodnje naselja, odnosno Općine:
 - na spoju Ul. M. Gupca i Ul. V. Nazora (sukladno navedenom glavnom projektu)
 - na spoju nove stambene ulice u zoni i Ul. V. Nazora (sukladno ovom Planu).
- (4) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda iz južnog dijela zone (južno od Ul. M. Gupca) će se uz prepumpavanje spojiti na projektirani cjevovod koji prolazi kroz Ul. M. Gupca.
- (5) Tehnološke otpadne vode koje nastaju kao produkt tehnoloških procesa u gospodarskim građevinama u zoni moraju se prije ispuštanja u mrežu otpadnih voda pročistiti do razine određene posebnim propisima.
- (6) Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u javnu kanalizaciju treba odgovarati parametrima propisanim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).
- (7) Radi zaštite podzemnih voda, kanalizaciju i objekte na sanitarnoj kanalizaciji unutar zone obuhvata Plana treba izvesti kao vodonepropusne.

Članak 87.

- (1) Oborinske vode iz zone, prateći nagib postojećeg terena, odvodit će se putem planiranog cjevovoda prema postojećem otvorenom vodotoku Črna Mlaka ili će se spojiti na planirani sustav oborinske odvodnje Općine Maruševac u Ul. V. Nazora, kad isti bude izveden. I potok i planirani sabirni kolektor za oborinsku odvodnju Općine se nalaze istočno od zone, izvan obuhvata ovog Plana.
- (2) Planom je predviđeno jedno mjesto priključenja oborinske odvodnje Stambene zone na sustav odvodnje Općine (u buduću sabirni kolektor ili u otvoreni vodotok Črna Mlaka), na mjestu priključenja nove interne prometnice na Ul. V. Nazora (ŽC2029). Na tom mjestu će kroz trup županijske ceste biti potrebno izvesti propust.
- (3) Postoji vjerojatnost da će se projektom oborinske odvodnje Općine Maruševac ili šire zone obuhvata naselja Donje Ladanje *(u pripremi je izrada tog projekta)* utvrditi potreba izvedbe cjevovoda oborinske odvodnje koji će od Ul. Ladanjskih rudara do Ul. V. Nazora morati proći kroz zonu: Ulicom M. Gupca i kroz centralni dio zone. U tom slučaju treba taj cjevovod oborinske odvodnje dimenzionirati na način da može primiti i oborinske vode iz zone.
- (4) U južnom dijelu zone, južno od Ul. M. Gupca oborinska odvodnja će se rješavati ispuštanjem na zelene površine ili izvedbom upojnih bunara. Moguće je u tom dijelu izvesti krak oborinske kanalizacije koji bi se uz prepumpavanje spojio na projektirani kolektor oborinske odvodnje koji prolazi Ulicom M. Gupca.

Članak 88.

- (1) Planom je predviđeno da će sanitarna i oborinska kanalizacija u zoni prolaziti ispod kolnika internih prometnica (prikazano na karakterističnim poprečnim presjecima u mj. 1:100).

- (2) Preporuča se kod projektiranja sustava oborinske odvodnje Stambene zone Donje Ladanje razmotriti mogućnost izvedbe otvorenih odvodnih kanala, osobito uz nove interne prometnice uz koje je planiran zeleni pojas širine 5 m.
- (3) Sanitarnu i oborinsku kanalizaciju (kao i vodoopskrbni cjevovod) moguće je izvesti i unutar alternativnog koridora označenog na graf. prilogu br. 2.2. Infrastruktura (*postojeća čk.br. 2881 k.o. Donje Ladanje*).
- (4) Oborinske vode s površina na kojima postoji mogućnost onečišćenja uljima i mastima potrebno je prije upuštanja u sustav javne odvodnje odgovarajuće pročistiti (preko taložnice, separatora ulja i masti).
- (5) Za sva parkirališta (javna i privatna unutar parcela) s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili pak za više od 6 mjesta za kamione i autobuse obavezna je ugradba separatora ulja i masti.

Članak 89.

- (1) Do izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, sanitarno-fekalne otpadne vode treba sakupljati u (atestiranim) vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta), koje je potrebno prazniti po za to ovlaštenoj pravnoj osobi.
- (2) Do izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, tehnološke otpadne vode nakon predtretmana koji osigurava pročišćavanje otpadnih voda do parametara propisanih Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10) koje se upuštaju u sustav javne odvodnje, treba ispuštati u vodonepropusne sabirne jame koje treba redovito prazniti po za to ovlaštenoj pravnoj osobi.
- (3) Ne dozvoljava se priključivanje na mrežu odvodnje otpadnih voda ukoliko ista nije priključena na uređaj za pročišćavanje u funkciji. Nakon izgradnje mreže javne odvodnje otpadnih voda i priključenja na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, obavezno je priključenje svih korisnika na sustav odvodnje, a septičke i sabirne jame je potrebno ukinuti i sanirati teren.

Članak 90.

- (1) Za potrebe ovog Plana u svrhu koncipiranja sustava odvodnje napravljane su analize postojećih kota i nagiba terena, na osnovi geodetskog snimka.
- (2) Kod izrade idejnih i glavnih projekata potrebno je izraditi hidraulički proračun s egzaktno definiranim ulaznim podacima.
- (3) Kod izrade glavnih i izvedbenih projekata odvodnje potrebno je definirati kote uređenog terena u zoni na način da se omogući priključenje svih objekata na glavni sabirni kanal, te osiguraju uvjeti kote uspora radi pravilnog funkcioniranja odvodnje.
- (4) Iznad tjemena kanalizacijske cijevi potrebno je osigurati dovoljan nadsloj.
- (5) Kod parcela čija će kota priključka na kanalizacijske sustave biti niža od ulične može se spoj na ulični kolektor sanitarne i oborinske kanalizacije izvesti ugradnjom odgovarajuće tipske precrpne stanice.

Članak 91.

(1) PREPORUKE ZA PROJEKTIRANJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- Nije dopušteno polaganje energetskih, CATV i TK kabela i plinovoda ispod ili iznad vodovodnih, odnosno kanalizacijskih cijevi, kao ni polaganje vodovodnih i kanalizacijskih cijevi ispod ili iznad spomenutih drugih instalacija, osim kod križanja.
- Minimalni horizontalni razmak pri paralelnom polaganju vodovodnih i kanalizacijskih instalacija s ostalim instalacijama mora biti cca 1,0 m.
- Kod polaganja vodovodnih cijevi paralelno sa kanalizacijom horizontalni razmak mora biti cca 2,0 m.

- Na mjestu križanja vodovoda i kanalizacije i ostalih vodova okomiti svjetli razmak mora biti najmanje 0,50 m, s time da nije dopušteno da kanalizacija bude iznad vodovoda.
- U slučaju da se minimalni razmaci kod paralelnog vođenja ostalih instalacija sa vodovodom, odnosno kanalizacijom mjestimično ne mogu postići, tada te druge instalacije treba posebno zaštititi polaganjem u zaštitnu cijev.
- Građevine moraju biti udaljene od razvodne vodovodne mreže i od kanalizacijske mreže minimalno 3,0 m.
- Nije dozvoljena gradnja građevine iznad vodovoda i iznad kanalizacije.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 92.

- (1) Na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA prikazane su javne zelene površine u Stambenoj zoni Donje Ladanje.
- (2) Osim površina koje su označene oznakom Z1 i zaštitno zelenilo /oznaka Z/ predstavlja javno zelenilo (zelenilo unutar koridora prometnica i zaštitno zelenilo uz trafostanice).
- (3) Potezi planiranog visokog zelenila (drvoredi) su prikazani na kartografskom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE.
- (4) Drvoredi se sade s one strane ulice gdje postoji dovoljno prostora da se pored podzemnih instalacija može vršiti sadnja i razvijati korijen stabla. U zoni obuhvata ovog plana to je u pravilu s one strane ulice s koje je definiran pojas zelenila širine cca 5,0 m, a u koji se smještavaju instalacije vodovoda i plinovoda.
- (5) Zelene površine uz pješačke, pješačko-biciklističke i kolne površine su sastavni dio prometnog koridora unutar kojeg se vodi većina infrastrukture.
- (6) Preko zelenog pojasa definiranog unutar koridora prometnica se ostvaruju pristupi parcelama koji se u pravilu asfaltiraju ili popločavaju.
- (7) Sve javne zelene površine treba hortikulturno urediti i po potrebi opremiti urbanom opremom. Kod izrade hortikulturnog rješenja treba voditi računa o planiranoj podzemnoj infrastrukturi.
- (8) Prilikom projektiranja i uređenja zaštitnih zelenih površina uz prometna raskrižja treba posebnu pozornost posvetiti preglednosti u prometu.

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

Članak 93.

- (1) Na prostoru obuhvata Plana prema podacima iz PPUO Maruševac, kao i uvidom u stanje na terenu nema zaštićenih prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina, ni ambijentalnih vrijednosti.
- (2) Zapadno od zone, u susjednoj Općini Vinica (na udaljenosti od cca 200 m), zaštićeni je spomenik parkovne arhitekture Park u Banskim Dvorima.
- (3) Južno od zone, u najbližoj točki udaljeno i manje od 100 m, u PPUO Maruševac je definiran „*osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz*“. Radi se o rubnom dijelu veće površine koja obuhvaća „kompleks dvorca Maruševac, rijeku Plitvicu, te prisutne gospodarske i zaštitne šume“. Motivi posebnog očuvanja ovdje su pretežno pejzažnog karaktera, ali i ukupnog biološko ekološkog značaja.
- (4) Prostor obuhvata plana, kao i prostor u okruženju, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15) nije unutar nijednog područja uvrštenog u sustav ekološke mreže RH.

Članak 94.

(1) Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji nađe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu ili Arheološki odjel Gradskog muzeja Varaždin koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

Članak 95.

(1) U cilju zaštite ambijentalnih vrijednosti, odnosno stvaranja kulturnog krajolika novih ambijentalnih vrijednosti potrebno je prvenstveno kroz arhitekturu primjerenu veličinom, visinom i oblikovanjem, obaveznim hortikulturnim rješenjem javnih zelenih površina i uređenjem parcela, postići ravnotežu u zoni, te je uklopiti u širi krajolik.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 96.

- (1) Režim postupanja s komunalnim otpadom u Stambenoj zoni Donje Ladanje treba uskladiti s uvjetima koje osigurava Općina u skladu s propisanim mjerama.
- (2) Iskoristive komponente komunalnog otpada (papir, staklo, plastika) potrebno je izdvojeno prikupljati, odnosno treba osigurati kontejnere/kante za prihvat sortiranog otpada.
- (3) Za kontejnere i/ili posude potrebno je na svakoj parceli osigurati prostor.
- (4) Komponente komunalnog otpada opasnog karaktera (istrošene baterije, stari lijekovi, ambalaža od boja, ulja i lakova, mineralnih gnojiva, sredstava za zaštitu bilja i dr.) potrebno je izdvojeno prikupljati.
- (5) Proizvođači otpada koji nastaje u proizvodnom procesu (obrti, poduzetništvo), a koji se po sastavu i svojstvima razlikuje od komunalnog otpada, moraju otpad zbrinuti sukladno zakonskim propisima.
- (6) Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je u poglavlju 5.3.4. *Opskrba pitkom vodom i odvodnja* ovih Odredbi.

Članak 97.

(1) Općina je, sukladno zakonskoj regulativi s područja gospodarenja otpadom dužna na svojem području osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, te osigurati gradnju najmanje jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad. Smještaj takvih reciklažnih dvorišta je planiran u PPUO Maruševac sjeveroistočno od Stambene zone, na udaljenosti od cca 2 km.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 98.

- (1) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.
- (2) U cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, planirani sadržaji u zoni su prvenstveno "čiste" djelatnosti, tj. treba isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili za koje se ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja.
- (3) Ukoliko se grade objekti koji bi mogli zagađivati okoliš, oni moraju svojim tehnološkim projektom osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćivanja zraka, svjetlosnog zagađenja, zagađivanja voda, tla i sl.).

(4) Gospodarski subjekti koji postupaju s opasnim tvarima dužni su izraditi *Operativne planove intervencija u zaštiti okoliša*.

Zaštita tla **Članak 99.**

- (1) Unutar obuhvata plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada.
- (2) S obzirom da se radi o izrazito ruralnom kraju dobre kvalitete poljoprivrednih tala, u provedbi građevinskih zahvata potrebno je voditi računa o pravilnom postupanju s uklonjenim tlom kako bi se ono privremeno deponiralo te koristilo u kasnijoj sanaciji prostora. U slučaju iskopa dubljih od 30 cm, plodni površinski sloj potrebno je zasebno deponirati kako bi se izbjeglo miješanje s neplodnom zdravicom u dubljim slojevima.
- (3) Radi zaštite tla, okoliša i ljudskog zdravlja, preporuča se primjena ekoloških metoda uzgoja u biljnoj proizvodnji i vrtlarstvu.
- (4) Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila, strojeva i sl. onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.
- (5) Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Zaštita zraka **Članak 100.**

- (1) Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem tog Zakona.
- (2) U ovoj zoni nije dozvoljena djelatnost koja bi mogla uzrokovati zamjetna povećanja emisije onečišćujućih tvari u zrak. Prije izgradnje gospodarske građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera.
- (3) Najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku.
- (4) Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza očuvanja I. kategorije kakvoće zraka.
- (6) U organizaciji tehnološkog procesa kod gospodarskih subjekata i uređenjem građevne čestice potrebno je spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

Zaštita od buke **Članak 101.**

- (1) Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa koji se donose temeljem tog Zakona. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.
- (2) Za planirane sadržaje koji proizvode potencijalno opasnu razinu buke, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, treba osigurati što manju emisiju zvuka, i to:
 - odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport,
 - izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
 - uređenjem zaštitnih zelenih površina u sklopu građevnih čestica.

Zaštita voda **Članak 102.**

- (1) Zaštita voda (površinskih i podzemnih) se provodi sukladno Zakonu o vodama, Državnim planom za zaštitu voda i drugim pravnim propisima.
- (2) Stambena zona Donje Ladanje se ne nalazi na vodonosnom području.

- (3) Zaštita površinskih voda (u blizini obuhvatu ovog plana je to potok Črna Mlaka) sastoji se u raznim mjerama kojima treba spriječiti pogoršanje kvalitete vode, kao što je da se u vodotok ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode.
- (4) Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata plana je potrebno provoditi sukladno člancima iz poglavlja 5.3.4. ovih Odredbi.

10. MJERE ZAŠTITE I SPAŠAVANJA

Članak 103.

- (1) Ove mjere su usklađene sa Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Maruševac, a koje su sastavni dio "Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Općine Maruševac" (*Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 47/14. g.*)
- (2) U skladu s dokumentom iz prethodnog stavka, u ovaj Plan se ne uvodi obaveza planiranja izgradnje skloništa.
- (3) U slučaju ugroženosti ljudi i dobara, koja bi zahtijevala evakuaciju, za smještaj ljudi mogu se koristiti slobodne, neizgrađene površine u zoni i u okruženju zone.
- (4) U građevinama u zoni se mogu graditi/uređivati zakloni, tj. prostori koji se mogu uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

Mjere zaštite od poplava

Članak 104.

- (1) U skladu s podacima iz PPUO Maruševac, iz "Procjene ugroženosti" i prema podacima dobivenim od "Hrvatskih voda" na području obuhvata plana se ne očekuju poplave.

Mjere zaštite od potresa

Članak 105.

- (1) U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina koje se planiraju graditi na području ove zone uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta do VII stupnja MSK ljestvice.
- (2) Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove, omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima (Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora).
- (3) Mjere za zaštitu od eventualnog urušavanja, posebice na prometnicama, osigurane su ovim planom kroz odgovarajuće dimenzioniranje prometnica uz odgovarajuće održavanje istih, (čl. 61.), kroz definiranje minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije (graf. prilog br. 4. Uvjeti gradnje), te kroz definiranje međusobne udaljenosti između građevina (čl. 19., 33. i 48) ovih Odredbi.
- (4) Građevine društvene infrastrukture, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i slične građevine koje koristi veći broj različitih korisnika i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera.
- (5) U građevinama društvene infrastrukture, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i slične namjene koje koristi veći broj različitih korisnika, treba osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Mjere zaštite od suše

Članak 106.

- (1) Kao mjeru zaštite od suše i smanjenje eventualnih šteta potrebno je sagledati mogućnost izgradnje individualnih sustava navodnjavanja poljoprivrednih površina.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

Članak 107.

- (1) Osnovne mjere zaštite od požara za projektiranje, izgradnju i rekonstrukciju građevina su:
- držati se Zakona o zaštiti od požara, Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe, Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara i Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara,
 - u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina u skladu s uvjetima iz ovih odredbi (čl.19., 33. 48),
 - građevine u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja sukladno posebnom propisu; druge građevine moraju se graditi tako da su zadovoljene najmanje sigurnosne udaljenosti od građevina distribucijskog sustava zavisno o vrsti građevine sukladno posebnim propisima,
 - radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža,
 - radi omogućavanja spašavanja osoba i stvari iz građevina, građevina mora imati evakuacijski put koji je posebno projektiran i izveden, te koji vodi od bilo koje točke u građevini do vanjskog prostora ili sigurnog prostora u građevini, čije značajke (otpornost i reakcija na požar, širina, visina označavanje, protupanična rasvjeta i dr.) omogućavaju da osobe zatečene u požaru mogu sigurno (samostalno ili uz pomoć spasitelja) napustiti građevinu,
 - pri projektiranju građevina potrebno je pridržavati se propisa, tehničkih normativa, normi i uputa proizvođača za postrojenja, uređaje i instalacije električne, plinske ventilacijske i dr. namjene, dimnjaka i ložišta, kao i druge uređaje i instalacije, koji mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara,
 - pri projektiranju građevina za koje ne postoje hrvatski propisi prema kojima projektant može odrediti potrebnu klasu otpornosti na požar nosive konstrukcije (a također ni druge zahtjeve u svezi građevinske zaštite od požara), projektant može primijeniti odgovarajuće inozemne propise kao i priznata pravila tehničke prakse
 - na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave sukladno posebnom propisu.

Mjere sprečavanja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Članak 108.

- (1) Građevine i prometnice u zoni moraju biti građene i uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera, a sukladno posebnom propisu.

Ostale mjere zaštite

Članak 109.

- (1) Osim navedenih prirodnih i drugih nesreća na području zone moguće su i druge prirodne i civilizacijske nesreće (primjerice: olujno i orkansko nevrijeme, pijavice, snježne oborine, poledice, tuče, nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti i dr.).
- (2) Mjere zaštite od mogućih nesreća navedenih u stavku 1. ovog članka potrebno je provoditi sukladno *Planu zaštite i spašavanja*, koji je Općina donijela temeljem posebnih propisa, ali i sukladno pojedinim posebnim propisima, posebice vezano uz nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 110.

- (1) Osnovni uvjet, koji treba biti zadovoljen prije parcelacije novih građevnih čestica u zoni je formiranje čestice uličnog koridora, sukladno ovom Planu.
- (2) Sve mjere komunalnog uređenja moraju biti usmjerene konačnom urbanističkom rješenju, zato izrada projekata za komunalno uređenje zone mora biti međusobno usklađena i raditi se paralelno za svu infrastrukturu pojedine faze realizacije zone, bez obzira na faze realizacije pojedine komunalne opreme.

Članak 111.

- (1) Zona se može realizirati po fazama izvedbom nove prometnice u zoni i njenog priključka na sustav javnih prometnica, te spajanjem na postojeću infrastrukturu u okruženju.
- (2) Predložena, ali ne i obvezujuća, prva faza realizacije zone bi bila izvesti sjeverne ulaze u zonu sa županijske ceste ŽC 2101 i međusobno ih spojiti u centralnom dijelu zone. Radi se o Ul. dr. M. Smodeka i Viničkoj ulici. Priključci tih ulica na ŽC 2101 su izvan obuhvata ovog plana, s tim da je priključak Ul. dr. M. Smodeka na području susjedne Općine Vinica. Uvjete za priključenje tih ulica će dati nadležna uprava za ceste.
- (3) Svu potrebnu infrastrukturu (plin, EKI instalacije, vodu i el. struju) moguće je u prvoj fazi osigurati priključenjem na postojeće sustave u okruženju.
- (4) Paralelno s realizacijom pojedine faze realizacije zone potrebno je izvesti u tom dijelu kabelsku kanalizaciju (KK) za EKI usluge.
- (5) Do realizacije javnog sustava odvodnje treba postupati sukladno članku 89. ovih odredbi.
- (6) Za funkcioniranje čitave zone biti će potrebno izgraditi novu trafostanicu.

Članak 112.

- (1) U većem dijelu zone biti će potrebno izvršiti nasipavanje terena. Nivelete terena uređenih parcela kao i kote priključaka parcela na javnu prometnu površinu i ostalu komunalnu infrastrukturu će se definirati kroz izradu idejnih i glavnih projekata internih prometnica i ostale infrastrukture, osobito odvodnje otpadnih i oborinskih voda.
- (2) Za sve javne zelene površine trebat će izraditi hortikulturne projekte kojima će se uz sadnju drveća, grmlja i uređenje travnjaka definirati i urbana oprema (klupe, koševi za smeće, mjesto za skulpturu, česmu, fontanu i sl.).

Članak 113.

- (1) Odredbama za provođenje PPUO Maruševac detaljno su definirani uvjeti i način gradnje u zonama mješovite, pretežito stambene namjene i drugim namjenama.
- (2) U odredbama za provođenje ovog UPU-a se u pravilu ne ponavljaju odredbe iz PPUO Maruševac, već se uvjeti i način gradnje definiraju detaljnije i eventualno strože.
- (3) Za sve uvjete koji nisu definirani ovim planom vrijede uvjeti iz PPUO-a.
- (4) U slučaju dvojbe o usklađenosti istih, postupit će se sukladno PPUO, do njegovih eventualnih izmjena i dopuna.