

**POSTUPAK TRANSFORMACIJE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
SUDOVČINA - VARAŽDINSKA ULICA**

Obrazloženje

REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA, OPĆINA MARTIJANEC	
Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja "Sudovčina - Varaždinska ulica"	
Vrsta postupka: Postupak transformacije prostornog plana	
Faza transformacije plana: Prostorni plan	Oznaka revizije plana: HR-ISPU-UPU1-00850-R02
Odluka o transformaciji prostornog plana: Odluka o transformaciji Urbanističkog plana uređenja "Sudovčina - Varaždinska ulica" (Službeni vjesnik Općine Martijanec broj 03/24)	
Objava plana:: Objava plana provođena je od 20.06.2024. do zaključno s danom 04.07.2024.	
Odluka o provedenom postupku transformacije prostornog plana: Odluka o provedenom postupku transformacije Urbanističkog plana uređenja "Sudovčina - Varaždinska ulica" Službeni vjesnik Općine Martijanec broj 3/25	
Nositelj izrade prostornog plana: Varaždinska županija, Općina Martijanec Jedinstveni upravni odjel	Odgovorna osoba nositelja izrade: PROČELNICA Martina Balenta bacc.admin.publ.
Tijelo koje donosi prostorni plan: Varaždinska županija, Općina Martijanec Općinsko vijeće	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan: PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA Stjepan Golubić
Stručni izrađivač prostornog plana: AKTERACIJA d.o.o. Zagreb, Ulica Matije Divkovića 67 OIB: 20048183022	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTOR Ivan Kapović mag.ing.arch.
	Odgovorni voditelj izrade: Ivan Kapović mag.ing.arch.
Stručni tim: Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Jelena Rajčević, dipl.ing.arh.	

1. Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja Sudovčina - Varaždinska ulica (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je na osnovi ugovora sklopljenog između Općine Martijanec i tvrtke Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Osnova za izradu i transformaciju Plana je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima ("Narodne novine", 152/23, u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Varaždinske županije ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 8/00, 29/06, 16/09, 96/21, 20/24 i 34/24 - pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Općine Martijanec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 19/03, 02/13, 47/18, 59/18 - pročišćeni tekst, 55/22 i 83/22 - pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPUO Martijanec)
- Odluka o donošenju Urbanističkog plana Sudovčina - Varaždinska ulica ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 6/22) i
- Odluka o transformaciji Urbanističkog plana uređenja Sudovčina - Varaždinska ulica ("Službeni vjesnik Općine Martijanec", 3/24).

Urbanistički plan uređenja Sudovčina - Varaždinska ulica (u daljnjem tekstu: Plan) donesen je na 6. sjednici općinskog vijeća Općine Martijanec održanoj u periodu od 26. do 28. siječnja 2022. godine, a objavljen je u Službenom vjesniku Varaždinske županije broj 6/22. Plan je izrađen u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog uređenja te u skladu s Pravilnikom.

Nositelj transformacije Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Martijanec.

1.2. Razlozi donošenja

Obveza izrade urbanističkog plana propisana je Zakonom o prostornom uređenju, kao i člankom 248. Prostornog plana uređenja Općine Martijanec.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Plan obuhvaća 6.457 m² dijela naselja Martijanec.

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Općine Martijanec i uvidom na terenu razvidno je da je unutar obuhvata Plana građevinsko područje u potpunosti neizgrađeno.

Sve katastarske čestice unutar obuhvata Plana, osim katastarske čestice 503. k.o. Martijanec, koja se odnosi na Varaždinsku ulicu, su neuređene i neizgrađene građevinske čestice i zapuštene su ili se koriste za poljoprivrednu proizvodnju bez trajnih nasada.

Prema Popisu stanovnika 2011. broj stanovnika u cijeloj Općini Martijanec je bio 3.843, a broj domaćinstava 1.173, od čega je na naselje Sudovčina otpadalo 360 stanovnika u 107 kućanstva.

Obuhvat Plana prikazan je na Informacijskom sustavu prostornoga uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>).

1.3.2. Prostorno razvojne značajke

Područje koje je predmet ovog Plana je neizgrađeno, osim k.č. 503 k.o Martijanec koja se koristi kao prometnica, Varaždinska ulica - državna cesta D2.

Teren je gotovo u potpunosti ravan bez većih visinskih razlika.

Blizina Varaždina, glavnih prometnih pravaca i infrastrukture pridonosi atraktivnosti ovog prostora. Atraktivnost će dodatno porasti nakon realizacije stambenih i poslovnih sadržaja koji se planiraju izgraditi unutar zone obuhvata Plana.

Neizgrađene građevinske čestice koje se koriste za poljoprivrednu proizvodnju unutar obuhvata mogu se do realizacije Plana koristiti na dosadašnji način, uz uvjete određene posebnim propisima, te se moraju održavati urednima.

1.3.3. Infrastrukturna opremljenost

Južnim dijelom obuhvata prolazi državna cesta D2 (Varaždinska ulica). Pješački promet u zoni obuhvata je riješen obostrano.

Uz južni rub obuhvata Plana u Varaždinskoj ulici je položen vodoopskrbni cjevovod Ø150 mm, lokalni plinovod Ø 110 te je planiran sustav odvodnje, a sjeverno od obuhvata Plana je planirana lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštom.

U neposrednoj blizini obuhvata, nalaze se dvije postojeće trafostanice (zapadno od obuhvata trafostanica Sudovčina i istočno od obuhvata trafostanica Martijanec 1). Distribucija električne energije djelomično je nadzemna, a djelomično podzemna. Javna rasvjeta je riješena uz Varaždinsku ulicu.

Također, u neposrednoj blizini, istočno od zone obuhvata Plana nalazi se jedinica poštanske mreže i mjesna centrala (RSS Donji Martijanec). Obuhvat Plana se nalazi unutar poručja koje će obuhvatiti planirani RSS Vrbanovec.

Sjeveroistočno od obuhvata Plana planira se reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i reciklažno dvorište za građevni otpad.

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

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

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

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

Za obuhvat Plana na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Martijanec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", 19/03, 02/13, 47/18, 59/18 - pročišćeni tekst, 55/22 i 83/22 - pročišćeni tekst) kojim je područje obuhvata određeno kao građevinsko područje naselja.

Prostornim planom uređenja Općine Martijanec određena je namjena unutar obuhvata Plana:

- mješovita namjena, pretežito stambena namjena

Člancima 7., 8. i 250. Prostornog plana uređenja Općine Martijanec dani su sljedeći uvjeti za građevinska područja naselja:

- Građevinsko područje naselja je onaj dio područja obuhvata Plana koji je predviđen za izgradnju naselja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela koji je u funkciji daljnjeg razvoja naselja,

- Svo poljoprivredno zemljište u građevinskom području naselja, koje je ovim Planom određeno za drugu namjenu, može se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način, uz uvjete određene posebnim propisima, te se mora održavati urednim.
- Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih parcela može se vršiti unutar granica građevinskog područja naselja određenih ovim Planom, a sukladno uvjetima iz članka 21. i 22. ovih Odredbi.
- Za neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja veće površine, te pojedine veće zone namjena, potrebna je izrada UPU-a sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, što je detaljnije definirano točkom 9.1. ovih Odredbi.
- Za zahvate u zoni mješovite, pretežito stambene namjene na granici naselja Vrbanovec i Sudovčina, na području djelomično zacijevljenog potoka Gomila I, primjenjuju se odredbe članka 190. stavka 5.
- U građevinskim područjima naselja predviđena je izgradnja novih građevina, te dogradnja, obnova, rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina, a prema uvjetima iz ovog Plana. Pojam »postojeća građevina« ili »postojeća izgradnja« koji se koristi u ovom Planu odnosi se na pojam postojeće građevine definiran Zakonom o prostornom uređenju i gradnji - članak 2. stavak 1. točka 41.
- U građevinskim područjima naselja nalaze se: zone mješovite, pretežito stambene namjene, gospodarske zone (zone industrije, malog i srednjeg poduzetništva), rezervat gospodarske zone - proizvodne (zone industrije, malog i srednjeg poduzetništva), zona mješovite, pretežito poslovne namjene (uključuje stambenu i turističku namjenu), zone centralnih sadržaja, zona dvorca, zone zelenila, športa i rekreacije, zone povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja), a prikazane su na graf. prilogima 4.a-e Građevinska područja naselja, u mjerilu 1:5 000.
- Uvjeti izgradnje građevina u zoni mješovite, pretežito stambene namjene pobliže su obrađeni u nastavku ovog poglavlja, u točki 2.2.1.
- Uvjeti izgradnje građevina u gospodarskoj zoni pobliže su obrađeni u poglavlju 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti, ovih Odredbi.
- Uvjeti izgradnje građevina u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (uključuje stambenu i turističku namjenu) obrađeni su u točki 2.2.2.
- U poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti, ovih Odredaba, pobliže su obrađeni uvjeti izgradnje u zoni centralnih sadržaja, kao i uvjeti iz- gradnje centralnih sadržaja u mješovitoj zoni.
- Uvjeti uređenja za zonu dvorca u naselju Martijanec obrađeni su u poglavlju 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina.
- Uvjeti uređenja u zoni zelenila, športa i rekreacije pobliže su obrađeni u točki 2.2.3. ovih Odredbi. Zelenilo, šport i rekreacija mogu biti locirani i u svim ostalim zonama.
- Uvjeti uređenja u zonama povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja), pobliže su obrađeni u točki 2.2.4. ovih Odredbi.
- Prostori za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje (u građevinskom području i izvan njega), pobliže su obrađeni u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, ovih Odredbi.
- Prilikom izrade UPU-a potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja te elemenata zaštite okoliša.

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

- Potencijalno poplavno područje uslijed proboja brane HE sustava

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

Popisom stanovništva 2011. godine utvrđeno je da u općini Martijanec živi 3.843 stanovnika što je smanjenje od 484 stanovnika (-11,18%) u odnosu na popis iz 2001. godine (4.327). 2011. godine u

naselju Sudovčina živi 360 stanovnika što je smanjenje od 67 stanovnika (-15,69%) u odnosu na popis iz 2001. godine (427). Smanjenje broja stanovnika ima negativan utjecaj na razvoj naselja.

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

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Obzirom da je isključivi cilj ovog postupka transformacija Plana, u postupku nije predviđeno sudjelovanje javnopravnih tijela ni drugih sudionika korisnika prostora te se o prijedlogu transformiranog Plana ne provodi javna rasprava.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

Obzirom da je isključivi cilj ovog postupka transformacija Plana, u postupku je kao podloga korišten jedino važeći Urbanistički plan uređenja Sudovčina - Varaždinska ulica.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su planiranje zone stambene namjene i poslovne, pretežito trgovačke zone koje će koristiti cijeloj Općini Martijenec.

2.1. Demografski razvoj

U poglavlju "1.3.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje" ovog Obrazloženja dan je pregled demografskih trendova uz konstataciju kako smanjenje broja radno sposobnog stanovništva ima negativan utjecaj.

Međutim, ostvarivanje mogućnosti realizacije stambenih i poslovnih sadržaja trebalo bi imati pozitivan utjecaj na ostanak stanovništva i prevenciju budućeg iseljavanja. Također, planiranjem mreže novih ulica, odnosno uređenjem neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja, omogućit će se realiziranje stambenih potreba ali i zaposlenja stanovnika.

2.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorno rješenje treba strukturirati tako da se predlažu prostorna rješenja manjih cjelina za prostore nove izgradnje.

Za prostore nove izgradnje planirat će se:

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

2.3. Prometna i komunalna infrastruktura

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

Na državnoj cesti treba poboljšati građevinsko-tehničke, ali i prometno-sigurnosne uvjete.

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

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

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

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

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

2.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Planirat će se nova izgradnja na slobodnim, neizgrađenim površinama, uz podizanje standarda i kvalitete stanovanja i rada.

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

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

- planiranjem gradnje građevina tipičnih volumena, oblika, boja i vrsta građevnog materijala radi uklapanja u izgrađenu strukturu i okoliš,
- planiranjem cjelovitog uređenja prometne i komunalne opremljenosti,
- organiziranjem pješačkih površina, uređenjem postojeće ceste, kao i rješavanjem prometa u mirovanju,
- uređenjem javnih zelenih površina, pješačkih, a gdje je moguće, i biciklističkih staza.

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

2.6. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

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

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

- izgraditi nove i urediti i održavati postojeće prometnice,
- osigurati potrebne površine za promet u mirovanju,
- osmisliti i oblikovati pješačke komunikacije i javne površine, a gdje je moguće i biciklističke staze,
- osigurati opskrbu vodom koja treba zadovoljiti planske potrebe svih korisnika i protupožarne količine,
- razvijati sustav razdjelne kanalizacije na cijelom području obuhvata Plana,
- kod rješavanja odvodnje voditi računa o zaštiti okoliša, izgraditi odgovarajuće uređaje za pročišćavanje otpadnih voda (sustavi za sakupljanje, pročišćavanje i odgovarajuća dispozicija ispusta u recipijent) i

- širiti i pojačati mrežu elektroenergetskog napajanja i osigurati stabilnost i sigurnost opskrbe električnom energijom.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Namjena	Oznaka	Površina (ha)	Postotak površine
Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	S5	0,34	52,93 %
Poslovna namjena - veliki trgovački centar	K2	0,18	28,02 %
Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja	IS1	0,11	16,34 %
Prometna površina		0,02	2,71 %
Ukupno:		0,65	100%

Uzevši u obzir površinu obuhvata, propisanu minimalnu površinu čestice i lokalnu tipologiju, pretpostavka je da će se unutar obuhvata izgraditi 18 kuća u kojima će stanovati u prosjeku po 3 stanovnika.

3.2. Program gradnje i uređenja prostora

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

Ovim je Planom predviđeno:

- definiranje prostoru primjerene i namjenama svrhovite urbanističke organizacije,
- formiranje prostorno logične i funkcionalno učinkovite ulične mreže područja obuhvata i njena kvalitetna povezanost na postojeći sustav osnovne ulične mreže naselja i šireg prostora,
- svrhovito korištenje postojećih ulica i puteva u sustavu nove ulične mreže,
- racionalno korištenje prostora oblikovanjem primjereno dimenzioniranih zona moguće gradnje,
- mogućnost preparcelacije zemljišta radi postizanja optimalnih veličina građevnih čestica i realizacije poslovnih sadržajima (pretežito trgovačke namjene),
- kvalitetno i potpuno opremanje komunalnom infrastrukturom,
- omogućavanje izgradnje samo onih sadržaja i tehnologija gospodarskih namjena koje nemaju negativnog utjecaja na okoliš odnosno koje mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i ne umanjuju kvalitetu stanovanja i rada na predmetnim i susjednim građevnim česticama,
- omogućavanje gradnje prostoru primjerenih sadržaja dozvoljenih Prostornim planom uređenja Općine Martijanec i
- razvoj pratećih sadržaja osnovnoj stambenoj namjeni naselja.

3.2. Osnovna namjena prostora

Ovim Planom razgraničene su površine sljedećih namjena:

- **Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)**
- **Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)**
- **Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1)**
- **Prometna površina.**

Na području obuhvata Plana parcelacija zemljišta može se odvijati u svrhu formiranja građevnih čestica u skladu s odredbama ovog Plana, a radi postizanja optimalnih veličina građevnih čestica.

Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)

Na jednoj građevnoj čestici u zoni stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) može se graditi jedna građevina osnovne namjene: stambena ili poslovna ili stambeno-poslovna građevina, ili stambena, odnosno stambeno-poslovna i manja poslovna građevina, te uz njih građevine prateće namjene koje zajedno čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Na površinama određenim za stambenu namjenu - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je izgradnja sljedećih građevina osnovne namjene:

- obiteljskih stambenih građevina,
- višestambenih građevina
- stambeno-poslovnih građevina (obiteljska stambena građevina u kojoj se uz stanovanje obavljaju i druge djelatnosti u skladu s odredbama ovog Plana) i
- poslovnih (za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije).

Na površinama određenim za stambenu namjenu - poljoprivredna domaćinstva (S5) na jednoj građevnoj čestici može se graditi uz građevinu osnovne namjene, jedna ili više građevina pratećih namjena:

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

Pomoćnim građevinama podrazumijevaju se garaže, drvarnice, spremišta, ljetne kuhinje, kotlovnice, nadstrešnice, vrtne sjenice, bazen, roštilj i slično koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine osnovne namjene, te solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori na terenu okućnice građevne čestice bez mogućnosti postave istih na stupove.

Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu) smatraju se:

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

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

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

Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)

Na površinama određenim za poslovnu namjenu - veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja poslovnih građevina, pretežito trgovačke namjene s pratećim uslužnim, ugostiteljskim i drugim poslovnim sadržajima, uključujući i pomoćne građevine.

Unutar površina poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2), zabranjena je izgradnja građevina s potencijalnim izvorima zagađenja.

Uz izgradnju poslovnih građevina moguće je odgovarajuće uređenje parkovnih i zaštitnih zelenih površina i uređenje i izgradnja potrebnih kolnih i pješačkih površina, biciklističkih staza, parkirališta, drugih uređaja i objekata infrastrukture i drugog mobilijara, postavljanje privremenih objekata (kioska i sl.).

Prometne površine

Unutar obuhvata Plana su slijedeće prometne površine:

- glavna ulica G1 - postojeća državna cesta D3,
- ostala ulica O1 - planirana prometna površina.

3.3. Prometna i ulična mreža

Cestovni promet

Ulična mreža je prikazana je na kartografskom prikazu "2.1. Prometni sustav".

Planom su određene građevne čestice javnih cestovnih površina koje omogućavaju uređenje kolnika, nogostupa i ostalih objekata ceste. Detaljni odnosi između tih površina definiraju se projektnom dokumentacijom.

Glavna ulica G1 (postojeća Varaždinska ulica) planirana je za poboljšanje građevinsko-tehničkih i prometno-sigurnosnih uvjeta. Sastoji se od dvije kolničke trake širine 2,75 m i dvostranog pješačkog nogostupa širine 1,5 m.

Ostala ulica O1 planirana je u širini od 5,5 m i sastoji se od dvije kolno-pješačke trake širine 2,75 m.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

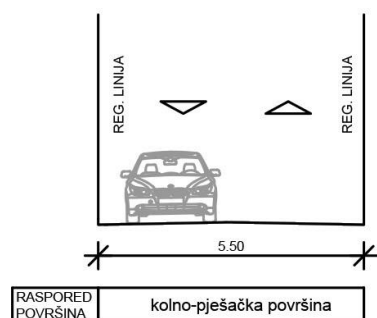
Parkirališne i garažne potrebe za pojedine građevine rješavaju se isključivo na građevnoj čestici te građevine.

Karakteristični presjeci ulica

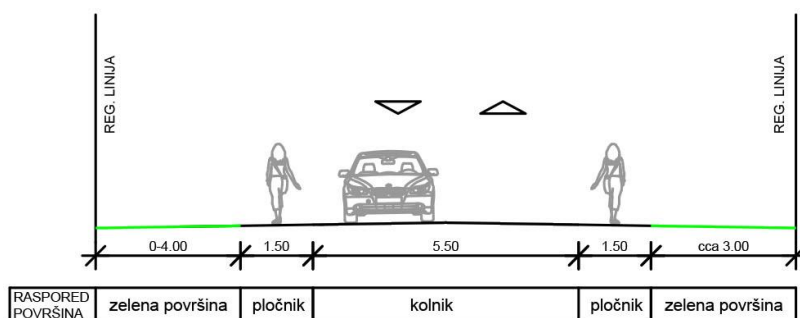
Na slici 1. dani su karakteristični presjeci ulica unutar obuhvata Plana: ostala ulica "O1" ima presjek "A", a glavna ulica (G1) ima presjek "B".

POPREČNI PRESJEK "A"

KOLNO PJEŠAČKE POVRŠINE



POPREČNI PRESJEK "B"



Slika 1. Karakteristični presjeci ulica

3.4. Komunalna infrastrukturna mreža

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

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

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

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

3.4.1. Elektroničke komunikacije

Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži

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

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

Kod projektiranja i gradnje elektroničke komunikacijske mreže moraju se primjenjivati tipski zdenci povezani putem PVC cijevi. Na mjestima prijelaza kolnika moraju se postavljati zaštitne cijevi.

Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je dograditi, rekonstruirati, odnosno rekonfigurirati i/ili izgraditi zamjensku, radi implementacije novih tehnologija, odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane više operatora..

Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

Unutar obuhvata Plana dozvoljeno je postavljanje osnovnih postaja i povezane opreme pokretnih komunikacija kao krovnih antenskih prihvata na izgrađenim građevinama te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).

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

3.4.2. Vodoopskrba

Obuhvat Plana vodom se snabdijeva iz postojećeg sustava javnog vodovoda.

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

Tablica 2: Proračun planirane potrošnje vode

Namjena	Jedinica obračuna	Broj jedinica	Potrošnja	Ukupno
Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)	stanovnik	55	120 l/dan	6600 l/dan
Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)	funkcionalna jedinica	1	100 l/dan	100 l/dan
Ukupno:				6700 l/dan

$Q_{god} = 2446 \text{ m}^3/\text{god}$
 $Q_{dnev.sred.} = Q_{god} / 365 = 7 \text{ m}^3/\text{dan}$
 $Q_{max.dnev.} = Q_{dnev.sred.} \cdot 1,7 = 11 \text{ m}^3/\text{dan}$
 $Q_{sat.sr} = Q_{max.dnev.} / 24 = 0 \text{ m}^3/\text{sat}$
 $Q_{sat.max} = Q_{sat.sr} \cdot 2,4 = \mathbf{0.3 \text{ l/s}}$

** uz pretpostavku gubitaka od 20% vode na mjesečnoj razini*

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

3.4.3. Odvodnja

Ovim Planom je propisana izgradnja mješovitog sustava odvodnje, ali se predlaže razmotriti mogućnost izgradnje razdjelnog sustava javne odvodnje i to potpuno razdjelnog sustava uz državnu cestu oznake G1, te nepotpuno razdjelnog sustava (samo za sanitarnu otpadnu vodu) u području ceste oznake O1.

Odvodnja otpadnih voda

Sve građevine moraju biti priključene na javni sustav odvodnje.

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

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

Daje se mogućnost fazne realizacije odvodnje otpadnih voda.

Iznimno, do realizacije planiranog sustava odvodnje, odvodnja se mora temeljiti na dobro izvedenim nepropusnim trodijelnim sanitarnih jamama i njihovom urednom održavanju od za to nadležne pravne ili registrirane fizičke osobe, a sukladno posebnim propisima. Ukoliko sadržaj nepropusne sanitarne jame ima koncentraciju pojedinih elemenata iznad dopuštene, mora biti obrađen odgovarajućim predtretmanima. U prijelaznom razdoblju, te na područjima gdje se neće izgraditi sustav odvodnje, moguće je, umjesto sanitarnih jama, odvodnju riješiti individualno ili grupno (za manju grupaciju građevina), izgradnjom manjih sustava i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prema uvjetima nadležne pravne osobe.

Ukoliko se kod izvedbe cjelovitog sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, otpadne vode ne smiju se ispuštati direktno u sustav javne odvodnje, već uz predtretmane, kao i separaciju ulja i masti.

Otpadne vode koje se ispuštaju u površinske vode i u građevine javne odvodnje moraju zadovoljavati granične vrijednosti emisija otpadnih voda, sukladno važećem propisu o vodama. Sve otpadne vode trebaju prije ispuštanja u recipijent proći odgovarajuće pročišćavanje kako bi zadovoljile granične vrijednosti emisija otpadnih voda.

U prijelaznom razdoblju svaki gospodarski sadržaj treba zasebno tretirati otpadne vode iz svog procesa (sanitarne jame, vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštanjem u recipijent sukladno posebnim propisima i prema posebnim uvjetima nadležnog poduzeća).

Oborinska odvodnja

Prilikom izgradnje, vodove javne odvodnje je potrebno locirati uz prometnice i njome riješiti odvodnju oborinskih voda s prometnih površina, uz obvezu izgradnje potrebnih elemenata radi zaštite ulaska neželjenih nečistoća u sustav.

Do realizacije sustava javne odvodnje, odvodnja oborinskih voda se, gdje je to provedivo vrši u odvodni jarak iskopan uz prometnicu, minimalne širine 0,5 m, koji se ne smije zatrpavati bez zacjevljivanja.

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

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

Krovne oborinske vode mogu se upustiti u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta.

3.4.4. Plinoopskrba

Obuhvat Plana plinom se snabdijeva iz postojeće plinoopskrbne mreže.

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

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

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

3.4.5. Elektroenergetski sustav - elektroopskrba

Planom se određuje izvedba podzemne kableske niskonaponske mreže.

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

Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema hrvatskih propisima usklađenima s EU normativima.

Postojeće zračne vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetske kabelima koje je potrebno voditi uz već postojeće površine prometne ili druge infrastrukture.

Pri izgradnji građevina mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.

Stupovi zračnih vodova niskonaponske mreže, nadzemne telefonske i druge instalacije trebaju se locirati unutar ulične ograde vlasnika (maksimalno 0,5 m), a izuzetno izvan ulične ograde, i to na maksimalnoj udaljenosti 0,5 m od linije ulične ograde.

Radi nemogućnosti preciznog planiranja potreba za energijom pojedinih korisnika, izgradnja transformatorskih stanica (TS) 10(20)/0,4 kV moguća je unutar građevinskih čestica drugih osnovnih namjena ili na zasebnim građevnim česticama. Preporuča se nove trafostanice 10 (20)/04 kV graditi na regulacijskom pravcu radi mogućnosti pristupa mehanizaciji potrebnoj za održavanje trafostanice.

Tablica 3: Proračun vršnog opterećenja

Namjena	Jedinica obračuna	Broj	Potrošnja	Ukupno
Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)	stambena jedinica	18	4.60 kW	82.80 kW
Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)	funkcionalna jedinica	1	20.00 W	0.02 kW
Prometna (javna rasvjeta)*	dužina (m)	110	4.50 W	0.50 kW
Ukupno:				83.32 kW

Uz koeficijent istovremenosti od 0,9 proračunska potrošnja iznosi: 74.98 kW

Uz gubitak energije od 10% vršna potrošnja iznosi: 82.48 kW

Uz faktor snage od 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora instalirana **98.54 kW**

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta postavlja se na rasvjetne stupove koji se napajaju podzemnom elektroenergetskom mrežom. Detaljna pozicija stupova i vodova biti će određena projektnom dokumentacijom za pripadajuću ulicu ili drugu javnu površinu.

Stupovi javne rasvjete bojom i oblikovanjem moraju biti prilagođeni specifičnostima prateće izgradnje, a rasvjetna tijela moraju biti ekološka bez nefunkcionalnog rasvjetljenja i dekorativnih svjetlosnih efekata.

3.5.6. Obnovljivi izvori

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

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

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

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Ovim planom definirane su površine sljedećih namjena:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)
- Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1)
- Prometna površina.

Unutar ovih površina, a sukladno Odredbama za provođenje dozvoljava se:

- gradnja osnovnih i pomoćnih građevina sukladno pojedinoj namjeni
- gradnja građevina i postavljanje uređaja komunalne infrastrukture
- izgradnja i uređenje prometnih građevina i površina i
- hortikulturno i krajobrazno uređenje i opremanje zaštitnih zelenih površina i neizgrađenih dijelova građevnih čestica.

Detaljni uvjeti i način gradnje definirani su Odredbama za provođenje, a odnose se na:

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

Stambene građevine

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Građevine stambene namjene (obiteljske stambene građevine, stambeno-poslovne građevine, odnosno višetambene građevine) mogu se graditi unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5).

Minimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine iznosi:

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

Maksimalna površina građevne čestice obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine nije propisana.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice za obiteljske stambene građevine, odnosno stambeno-poslovne građevine iznosi:

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

Maksimalna izgrađenost građevne čestice za višestambene građevine iznosi 30%.

Sanitarne jame tlocrtne površine do 6 m² ne ulaze u bruto izgrađenu površinu građevne čestice, dok se za veće površine od navedenih računa s 30% njihove ukupne površine koja ulazi u bruto izgrađenu površinu građevne čestice.

Veličina i oblikovanje građevina

Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine ili stambeno-poslovne iznosi 64 m². Minimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) poslovne građevine koja se gradi kao prateća građevina na građevnoj čestici zajedno sa stambenom građevinom je 30 m², izuzev za montažne poslovne objekte - kioske, gdje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od 6 m². Maksimalna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) obiteljske stambene građevine je 400 m², a stambeno-poslovne 855 m². Maksimalna visina obiteljskih stambenih građevina, stambeno-poslovnih građevina odnosno poslovnih i višestambenih građevina je Po/S+P+1+Potkr (podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje), do maksimalne visine 9 m.

Visina pomoćnih i gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) može iznositi najviše 5 m. Iznimno, visina spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 7 m, a silosa za stočnu hranu i sušare i više, ali ne više od 10 m.

Krovne konstrukcije građevina mogu se izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne. Moguća je izvedba zelenog krova. Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova, na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom ovisno o ambijentalnim uvjetima. Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu, smatraju se etažom. Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim

vrijednostima sredine. Nagib krovšta koja se izvode kao koda moraju biti nagiba između 30° i 45°. Za pokrov se koristi crijep uz uvažavanje ambijentalnih vrijednosti sredine.

Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu. To se osobito odnosi na visinu građevine, nagib krova, kao i na ulično pročelje. Kod izdavanja propisanog dokumenta za lociranje i građenje građevine mora se u istom postupku idejno riješiti i ulično pročelje susjedne građevine (ili građevina), tj. odrediti joj osnovne gabarite i konture.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Slobodnostojeće građevine se grade na način da se niti jednim svojim dijelom ne dotiču međa, odnosno građevina iste namjene na susjednim građevnim česticama i to na udaljenosti od 3,0 m od bliže susjedne (dvorišne) međe. Jednom svojom stranom slobodnostojeća građevina može se smjestiti na manju udaljenost od 3 m od međe, ali ne manju od 1 m i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj čestici omogućava postizanje propisanog ukupnog razmaka između građevina od 4 m.

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

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

Građevine koje se grade u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih, a u nizu smije biti minimalno 3, a maksimalno 6 građevinskih jedinica. Moraju se graditi istovremeno, a zid između dviju građevina mora se izvesti kao protupožarni (vatrootpornosti najmanje 90 minuta), a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću česticu.

Udaljenost gnojišta i gospodarskih objekata u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta mora iznositi najmanje 4 m od susjednih međa. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu. Ograđeni dio čestice koji služi za boravak životinja koje se uglavnom uzgajaju na otvorenom prostoru, smatra se gospodarskom građevinom (vezano uz poljoprivredu) na koju se primjenjuju uvjeti o udaljenostima definirani za tu vrstu građevina.

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

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

Udaljenost građevina od regulacijske linije

Građevine stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene se grade na uličnom građevinskom pravcu koji se definira na udaljenosti ne manjoj od 5 m od regulacijske linije čestice, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine u dubini čestice, iza tih građevina. Najveća udaljenost uličnog građevinskog pravca ne smije prelaziti 10 m od regulacijske linije. Montažni objekti privremenog karaktera mogu se locirati ispred uličnog građevinskog pravca, ali ne na udaljenosti manjoj od 1 m od regulacijske linije čestice, odnosno ulične ograde.

Međusobna udaljenost građevina

Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4 m, odnosno može biti manji, ali ne manji od 3 m, samo ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina unutar mješovite, pretežito stambene 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 uslijed prirodnih i drugih nesreća, ali ne manja od 4 m.

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

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

Uređenje građevne čestice

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice. Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi glavne ulice G1 ne može biti manja od 8,5 m, a udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostale ulice O1 ne može biti manja od 3,0 m. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj čestici najveće visine 2 m, a mogu se izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem. Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 0,5 m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica). Ne dozvoljava se upotreba bodljikave žice. Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona. Vlasnik čestice, podiže ogradu na međi s one strane čestice na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne čestice. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na česticu, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini. Nije obavezno ograđivanje čestica višestambenih zgrada.

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

Uređenjem partera čestice smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih čestica. Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju. Uređenje partera (prilazne staze i stuba, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio čestice minimalne širine 3 m. Sanitarne jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1 m od regulacijske linije.

Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije i toplinski kolektori kao jednostavne građevine mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove građevina pod uvjetom da se radi o proizvodnji električne energije. Mogu se postavljati i na teren okućnica kao pomoćne građevine na građevnoj čestici za potrebe osnovne građevine, pri čemu svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Građevine gospodarskih djelatnosti

Uvjeti gradnje na površini poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2)

Na građevnim česticama poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2), mogu se graditi slobodnostojeće poslovne građevine, pretežito trgovačke namjene uz poštivanje sljedećih lokacijskih uvjeta:

- maksimalna površina građevne čestice nije određena dok je minimalna građevna čestica 500 m²,
- na građevnoj čestici se može graditi jedna poslovna građevina pretežito trgovačke namjene i jedna ili više pomoćnih građevina koje s građevinom osnovne namjene čine prostornu i funkcionalnu cjelinu,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,40,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,00,
- građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže (P+1) ukupne visine do 9 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice mora biti najmanje h/2, gdje je h visina građevine, ali ne manje od 3,0 m i najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine,
- najmanje 20 % površine građevne čestice mora biti uređeno s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom na prirodnom tlu,
- unutar građevine dozvoljeno je uređenje prostora uslužnog sadržaja (ugostiteljstvo, ljekarna, postolar i sl.) koji upotpunjuje osnovnu namjenu u površini do 25 % građevinske (bruto) površine,
- građevna čestica mora imati neposredan kolni pješački pristup sa prometne površine minimalne širine kolnika 5 m,
- u slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz na javnu prometnu površinu može se ostvariti i sa ceste višeg reda uz obavezno ishođenje posebnih uvjeta priključenja od strane nadležne uprave za ceste,
- građevina mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbu, odvodnju, elektroenergetsku i elektroničku komunikacijsku mrežu i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća.

Na građevinskoj čestici poslovne namjene, smiju se graditi pomoćne građevine namijenjene redovitoj uporabi poslovne građevine: spremišta, ograde, prilazi građevnoj čestici, nadstrešnice, informativni panoi, solarni kolektori i fotonaponske ćelije i svi elementi urbane opreme te se smiju graditi montažne privremene građevine - kiosci.

Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu)

Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu se graditi isključivo kao prateće građevine građevinama stambene namjene unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) i moraju zadovoljiti sve uvjete propisane za gradnju stambenih građevina.

Unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) smije se, sukladno uvjetima propisanim ovim Planom, držati do 5 uvjetnih grla.

U dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati plastenike i staklenike (max površine 300 m² i max visine 3 m) za uzgoj povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i sl., poštujući uvjete o postotku izgrađenosti čestice. Staklenicima se smatraju montažne građevine na drvenom, betonskom ili metalnom roštilju, dok su plastenici montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

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

Gospodarske građevine za tihe i čiste djelatnosti

Gospodarske građevine za tihe i čiste djelatnosti mogu se graditi kao građevine osnovne namjene ili građevine prateće namjene građevinama stambene namjene ili u sklopu stambeno-poslovne

građevine unutar površina stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) i moraju zadovoljiti sve uvjete propisane za gradnju stambenih građevina.

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

Građevine u funkciji turizma (manji hoteli, pansioni i sl), koji se grade kao građevine osnovne namjene moraju zadovoljiti uvjete propisane za gradnju višestambenih zgrada.

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

Zaštita prirodnih vrijednosti

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

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina

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

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

Zaštita ambijentalnih vrijednosti

Načelne mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti su sljedeće:

- prilikom projektiranja građevina birati materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi i obratiti pažnju da se buduće građevine visinom i oblikovanjem uklope i krajobraz,
- prilikom ozelenjavanja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

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

Zaštita zraka

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

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

Zaštita tla

Mjere zaštite tla unutar obuhvata Plana su sljedeće:

- nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda,
- u slučaju predvidljivosti opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih pred korisničkim interesima,

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

Zaštita voda

U svrhu zaštite podzemnih voda neophodno je:

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

U svrhu zaštite površinskih voda neophodno je:

- pravne i fizičke osobe mogu ispuštati otpadne vode u okviru propisanih graničnih vrijednosti emisija,
- nova namjena u prostoru ne smije utjecati na smanjenje kvalitete niti razine površinskih i podzemnih voda, a ako do istoga dođe, investitor i izvoditelj radova dužni su sanirati nastalo stanje, odnosno, dužni su svaki u granicama svoje odgovornosti snositi sve troškove i podmiriti sve štete koje su zbog istog nanijete prirodi i okolišu, te uvjetima rada i života na tom području.

3.8. Mjere posebne zaštite

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

Za područje Općine Martijanec izrađena je Procjena rizika od velikih nesreća na području Općine Martijanec (Vizor d.o.o., travanj 2017. god.), temeljem posebnih propisa o zaštiti i spašavanju i Smjernica za izradu procjena rizika na području Varaždinske županije, koje je utvrdila Varaždinska županija. Procjenu rizika usvojilo je Općinsko vijeće Općine Martijanec (Odluka o usvajanju objavljena je u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ br. 65/17.).“

Mjere zaštite, način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa utvrđeno je Planom zaštite i spašavanja i Operativnim planom Općine Martijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, 28/15).

Evakuacija unutar obuhvata Plana obavljat će se preko prometne mreže (ostale ulice O1 i glavne ulice G1). Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.

Zaštita od poplava

Procjenom rizika iz stavka 2., prethodnog članka, procijenjena je moguća ugroženost sjevernog dijela Općine (do državne ceste D2) od udarnog vala i plavljenja u slučaju proloma akumulacijske brane HE Čakovec.

Moguće poplavno područje u slučaju proloma akumulacijske brane HE Čakovec prikazano je na kartografskom prikazu "3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja".

Građevine se moraju graditi od čvrstog materijala i na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode čija je visina/kota maksimalnog nivoa plavljenja utvrđena u tablici "Ekstremne zone plavljenja".

EKSTREMNE ZONE PLAVLJENJA na području HE Čakovec			
Mjesto	Kota max. nivoa (m.n.m.)	Kota terena (m.n.m.)	Vrijeme pojave vala (minuta)
Sudovčina	155,50	155,00	20

Zaštita od požara

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

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

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

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

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

Zaštita od ratnih opasnosti

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

Zaštita od potresa

U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina, koje se planiraju graditi na području obuhvata Plana, uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta VII

stupnja MCS skale (kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost ili protupotresno inženjerstvo sukladno posebnim propisima).

Zaštita od buke

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

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

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

Mjere sprečavanja urbanističko-arhitektonskih barijera

Građevine koje koristi veći broj različitih korisnika i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene sukladno posebnom propisu, na način da se spriječi stvaranje urbanističko-arhitektonskih barijera.