



URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.

naručitelj:



Grad Sveta Nedelja

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

BREZJE - SVETA NEDELJA

tekstualni dio Plana

Zagreb, rujan, 2007.

Županija: Grad:	Zagrebačka Sveta Nedelja
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BREZJE - SVETA NEDELJA	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: "Glasnik općine Sveta Nedelja" broj 2/05	Odluka Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja o donošenju plana: "Glasnik Grada Sveta Nedelja" od 25. 09. 2007. broj 11/07
Javna rasprava: 13. 06. 2007. - 13. 07. 2007. g.	Javno izlaganje održano: 20. 06. 2007. g.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Ines Balint, dr.med.
Suglasnost na plan prema čl. 24. i 26b. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02, 100/04): 1. URED DRŽAVNE UPRAVE U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove KLASA: 350-02/07-01/24 UR BROJ: 238-04/1-07-6 datum: 17. 09. 2007.	
Pravna osoba koja je izradila plan: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. ZAGREB, Britanski trg 12	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Luka Šulentić, dipl.ing.arh.
Kordinator izrade plana: Domagoj Lovas, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Domagoj Lovas, dipl. ing. arh. 2. Maja Ahac, dipl. ing. građ. 3. Momir Pavletić, dipl. ing. kraj. uređ.	
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća: Krunoslav Markovinović
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

- NARUČITELJ:** **GRAD SVETA NEDELJA,**
Gradsko poglavarstvo

Trg A. Starčevića 5
10431 Sveta Nedelja
- IZVRŠITELJ:** **URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.**
Britanski trg 12
10000 Zagreb
- KOORDINATOR
IZRADE PLANA:** **DOMAGOJ LOVAS,** dipl. ing. arh.
- RADNA GRUPA:** **DOMAGOJ LOVAS,** dipl. ing. arh.
MAJA AHAC, dipl. ing. građ.
MOMIR PAVLETIĆ, dipl. ing. kraj. uređ.
- DIREKTOR:** **LUKA ŠULENTIĆ,** dipl. ing. arh.

Zagreb, rujan, 2007.

Sadržaj:

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Brezje u prostoru Grada Sveta Nedelja
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.1.1. Zemljopisna obilježja
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.3.1. Promet
 - 1.1.3.2. Komunalna infrastruktura
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.4.1. Zaštićene prirodne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.4.2. Zaštićene kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.4.1. Ulična mreža - plan uređenja i organizacije
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Odvodnja
 - 3.5.2. Vodoopskrba
 - 3.5.3. Plinoopskrba
 - 3.5.4. Elektroopskrba - javna rasvjeta
 - 3.5.5. Telekomunikacije
 - 3.5.7. Opći uvjeti za izgradnju i međusobni raspored vodova komunalne infrastrukture
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

- 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.6.3. Prostori posebnih ograničenja u korištenju
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti određivanja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena
- 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
- 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
- 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
- 4.1. Uvjeti i način gradnje građevina unutar površina stambene namjene
- 4.2. Uvjeti i način gradnje građevina unutar površina mješovite namjene
- 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
- 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
- 5.3.1. Vodoopskrba
- 5.3.2. Odvodnja otpadne i oborinske vode
- 5.3.3. Distributivna plinoopskrbna mreža
- 5.3.4. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta
- 6. Uvjeti uređenja zelenih površina
- 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
- 6.2. Uvjeti uređenja zelenih površina u sklopu građevnih čestica
- 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8. Postupanje s otpadom
- 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 9.1. Zaštita okoliša
- 9.2. Zaštita od požara
- 9.3. Zaštita od potresa
- 10. Mjere provedbe plana
- 10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja
- 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

III ZAVRŠNE ODREDBE

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

MJ 1:1000

- 1.1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**
- RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
- 1.2. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**
- KATEGORIZACIJA ZELENIH POVRŠINA
- 2.1. **PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**
- PROMET

- 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**
 - JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

- 2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**
 - ENERGETSKI SUSTAV - ELEKTROENERGETIKA
 - ENERGETSKI SUSTAV - PLINOOPSKRBA

- 2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**
 - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA
 - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA

- 3.1. OBLICI KORIŠTENJA**

- 3.2. NAČIN GRADNJE**

- 4.1. UVJETI GRADNJE**
 - PRIJEDLOG RAZGRANIČENJA ČESTICA

- 4.2. UVJETI GRADNJE**

- 4.3. UVJETI GRADNJE I UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja za područje naselja Brezje nekadašnje općine, a danas Grada Sveta Nedelja izrađen je na osnovu ugovora između Grada Sveta Nedelja i Urbanističkog zavoda grada Zagreba d.o.o.

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Brezje određena je u članku 171. Prostornog plana uređenja općine Sveta Nedelja (Glasnik općine Sveta Nedelja 3/04, 4/04, 3/05).

Temeljem istog članka Prostornog plana uređenja općine Sveta Nedelja (Glasnik općine Sveta Nedelja 3/04, 4/04, 3/05) određena je i granica Urbanističkog plana uređenja Brezje. Granica je prikazana na kartografskim prikazima 3.2. "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" i 4.5. "Građevinska područja naselja".

Cilj izrade Urbanističkog plana uređenja (u daljnjem tekstu: Plana) je urbana regulacija i stvaranje pretpostavki za organiziranu stambenu izgradnju.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Brezje u prostoru Grada Sveta Nedelja

Područje obuhvata Plana naselja Brezje nalazi se oko 800 m zračne udaljenosti u smjeru jugoistoka od centra Grada Sveta Nedelja s istočne strane ceste prema Maloj Gorici. Cestovna udaljenost od centra Grada iznosi oko 1200 m.

Prostor naselja Brezja iako dobro prometno povezan sa središtem Svete Nedelje, izrazito je kvalitetan u smislu pogodnosti za stambenu izgradnju. S obzirom na položaj u odnosu na središte Svete Nedelje, Brezje, iako okolni prostor nije izgrađen u onoj mjeri u kojoj bi mogao biti, spada u širi centar Svete Nedelje. Posebnost prostora naselja Brezje je u topografiji, orijentaciji prema istoku, te općenito kvalitetan okoliš za stanovanje (u blizini nema zagađivača koji bi umanjili kvalitetu rada i stanovanja).

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor na kojem se nalazi naselje Brezje je blaga padina od zapada prema istoku, visinske razlike od oko 18 m. Prostor je trenutno neizgrađen i koristi se kao poljoprivredna površina. Čestice unutar obuhvata Plana većinom su vrlo izdužene i izrazito uske te same za sebe ne predstavljaju građevne čestice u duhu pozitivnih propisa RH.

Područje obuhvata Plana odnosi se na neizgrađeni prostor iza prvog reda izgradnje stambenih jednoobiteljskih slobodnostojećih građevina koje se nalaze uz obodne ulice. Obodne ulice koje definiraju zonu za čiji središnji neizgrađeni prostor je predviđena obveza izrade plana su slijedeće: Trešnjevačka ulica sjeverno, Malogorička istočno, te stambena ulica - neuređena makadamska ulica južno i neuređen put zapadno. Za neuređeni put koji definira zapadnu granicu obuhvata Plana, trenutno je u izradi projektna dokumentacija (proljeće 2007. g.)

Obuhvat Plana iznosi 3,70 ha.

Prema podacima sa katastarske podloge ali i uvidom na terenu, unutar obuhvata Plana pretežno je neizgrađen prostor, osim jedne stambene građevine na k.č. 2438/5 k.o. Sveta

Nedelja (jugoistočni ugao obuhvata Plana) koja je kao i čestica na kojoj je izgrađena svojim sjevernim dijelom unutar obuhvata Plana a južnim dijelom izvan obuhvata Plana, te dijela čestice 2429/1 k.o. Sveta Nedelja (jugozapadni ugao obuhvata Plana) u dubini od puta do međe čestice 2433 i 2431/6. Navedeni dio čestice 2429/1 k.o. Sveta Nedelja podijeljen je na četiri dijela kako bi se susjedne južne čestice 2432/1, 2432/3, 2431/1 i 2433 mogle proširiti svaka u svojoj širini i na njenu površinu.

1.1.1.1. Zemljopisna obilježja

Naselje Brezje nalazi se na istočnom obronku Svetonedeljskih Brega, orijentirano prema istoku sa pogledom prema zapadnom dijelu Medvednice u daljini, na srednjoj nadmorskoj visini od 150 m nm.

a) Tlo

Tla na prostoru Brezja koja nisu Prostornim planom određena kao građevinsko zemljište, svrstana su u kategoriju ostalih obradivih tala (P3), te ostalih poljoprivrednih, šuma i šumskih tala (PŠ).

Geomehaničkim istražnim radovima koji su izvršeni kao podloga za izradu Plana, utvrđeno je da na području obuhvata Plana pretežno nalazi jedan geotehnički horizont ujednačenih geomehaničkih karakteristika visoko plastične gline sa primjesama teško gnječivog konzistentnog stanja. Također je sondiranjem terena u istočnom (najnižem dijelu prostora uz Malogoričku cestu tik izvan obuhvata plana) utvrđena razina podzemne vode od -2,50 m.

Zapadna polovica prostora obuhvata plana nalazi se unutar zone pojačane erozije i to i IV kategoriju stabilnosti tla.

b) Tektonika

Prostor obuhvata Plana nalazi se u području označenom kao područje najvećeg intenziteta potresa VIII° po MCS ljestvici.

Na seizmiku promatranog područja najviše utječe rasjed koji ide gotovo pravilno u smjeru sjever - jug i koji presijeca prostor obuhvata plana gotovo po sredini.

c) Vegetacija

Neizgrađeni dijelovi djelomično su obrađeni kao poljoprivredne površine, a djelomično su livade. Okućnice susjednih stambenih građevina (osim onih koje su u tijeku gradnje) uređene su kako u predvrtovima prema ulicama tako i u dubini čestica. Područje Brezja ne sadrži posebno biološki vrijedno i kvalitetno zelenilo.

d) Klima

Klimatske značajke prostora su karakteristične za središnji dio kontinentalnog prostor Republike Hrvatske u okolici Zagreba, što znači srednja prosječna temperatura od 10,4° C, prosječna relativna vlažnost zraka od 72% te brzina vjetera od 1,1 m/s tijekom cijele godine.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Okolna postojeća izgradnja definira prostor obuhvata Plana kao zatvorenu cjelinu, omeđenu "oazu" koja ima ispunjene sve pretpostavke potrebne za kvalitetnu transformaciju u urbano tkivo. Pod time se misli na prometnu dostupnost, mogućnost priključka na gotovo sve vodove i kanale komunalne infrastrukture, na topografiju terena predviđenog za izgradnju, kvalitetu tla u smislu mogućnosti gradnje te na sam položaj u širem prostoru, orijentaciju, provjetravanje i insolaciju nesmetanu drugih elemenata u okolnom prostoru (kako prirodnih tako i artificijelnih). Izgradnja na predmetnom prostoru gledano iz šire perspektive predstavlja interpolaciju u tkivo grada, popunjavanje praznine izgradnjom primjerenom zatečenoj okolnoj

tipologiji i namjeni građevina. Ali također, navedeni prostor zbog svoje omeđenosti i zatvorenosti može biti tretiran kao zasebna, sebi dostatna cjelina, kao kompleks koji, iako pod utjecajem okolne izgradnje, egzistira neovisan o okolnom prostoru, kako u prometnom smislu, tako i u smislu korištenja javnih zajedničkih površina (parkovi, igrališta i sl.).

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

1.1.3.1. Promet

Općenito, geoprometni položaj naselja Brezje, a naročito prostora obuhvata Plana je povoljan. Direktna pristup na Malogoričku cestu putem koje je dalje lako moguće doći u smjeru sjevera do središta Svete Nedelje, ceste Zagreb - Samobor i nastavno autoputa Bregana - Zagreb ali i do Kerestince i Rakovog Potoka južno te dalje prema Zagrebu ili Jastrebarskom, omogućuje dostupnost naselja sadašnjim i potencijalnim stanovnicima iz raznih smjerova.

Unutar samog prostora obuhvata Plana ne postoje izgrađene prometne površine, osim dijela postojećeg neuređenog makadamskog puta koji prolazi uz zapadnu granicu obuhvata Plana, a samo se u kratkom središnjem dijelu nalazi i unutar obuhvata plana.

S obzirom na spomenutu postojeću okolnu izgradnju, priključak planiranih prometnica unutar obuhvata Plana na okolne prometnice moguće je napraviti na dva mjesta;

- a) na već spomenuti makadamski put uz zapadnu granicu obuhvata (koji povezuje Trešnjevačku ulicu sjeverno sa stambenom ulicom južno od obuhvata Plana, a za koju je u tijeku izrada idejnog rješenja - proljeće 2007.);
- b) na Malogoričku cestu van obuhvata Plana istočno preko čestica 2440/5 i 2440/6 K.o. Sveta Nedelja (koje su i formirane iz razloga uređenja javno prometne površine);

1.1.3.2. Komunalna infrastrukturalna

Unutar obuhvata Plana ne postoje izgrađeni vodovi ni kanali komunalne infrastrukture.

Od komunalne infrastrukture, u okolnim prometnicama (Malogorička cesta i Trešnjevačka ulica) postoje izgrađeni vodovi plinoopskrbe, vodoopskrbe, te kabelski dalekovod i zračni razvod električne energije. Kanali odvodnje ne postoje. Mogućnost priključka na spomenutu komunalnu infrastrukturalnu moguće je izvesti na mjestima prometnih priključaka na Malogoričku cestu istočno i na mjestu prometnog priključka na put, odnosno uređenu ulicu (za koju je izdana lokacijska dozvola - 06/2007) uz zapadnu granicu obuhvata Plana. Kanali odvodnje planirani su za izgradnju u Malogoričkoj ulici ali i glavnoj cesti koja povezuje Svetu Nedelju sa Keresticem. U ovisnosti o tehničkim mogućnostima, niveletama te drugim bitnim parametrima vezanim za odvodnju, biti će i predloženo rješenje problema odvodnje.

Općenito, cilj uređenja prostora je i opremanje komunalnom infrastrukturom. Prostor obuhvata Plana takvih je topografskih, pedoloških i drugih karakteristika da ne postoje prirodni ograničavajući parametri koji bi onemogućili ili znatno otežali planiranje te u konačnici i izgradnju svih planiranih vodova komunalne infrastrukture.

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

1.1.4.1. Zaštićene prirodne vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana ne postoje zaštićene prirodne vrijednosti i posebnosti.

1.1.4.2. Zaštićene kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti

Unutar obuhvata Plana ne postoje zaštićene kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti.

Posebnost i ambijentalnu vrijednost krajolika i samog prostora obuhvata Plana prepoznao je Prostorni plan uređenja općine (sada Grada) Sveta Nedelja i to na način da je ograničio gustoću izgradnje, da je odredio tipologiju izgradnje i druge parametre bitne za mogućnosti i način gradnje, te da je propisao obveznu izradu Urbanističkog plana uređenja.

Urbanistički plan uređenja nastavlja tim tragom, te pažljivim planiranjem slobodnih - neizgrađenih prostora i prostora predviđenih za izgradnju unutar obuhvata, nastoji zadržati ambijentalne kvalitete prostora koji u blagom padu prema istoku sa neometanim pogledom na Medvednicu u daljini, nudi atraktivan prostor za stanovanje i rad.

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

Prostornim planom uređenja općine (sada Grada) Sveta Nedelja u članku 171. određena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja. Granica i prostor obuhvata Urbanističkog plana Uređenja Brezje (u daljnjem tekstu: Plana) prikazana je na kartografskim prikazima 3.2. "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" i 4.5. "Građevinska područja naselja" Prostornog plana uređenja općine Sveta Nedelja.

Prostornim planom uređenja općine Sveta Nedelja obuhvat određen za obveznu izradu Urbanističkog plana uređenja odnosi se na neizgrađeni prostor površine 3,70 ha iza prvog reda stambene izgradnje uz Trešnjevačku ulicu (sjeverno od obuhvata Plana), Malogoričku cestu (istočno od obuhvata Plana), neuređenu makadamsku stambenu ulicu južno od obuhvata plana te makadamski put koji potonju uz zapadnu granicu obuhvata Plana povezuje sa Trešnjevačkom ulicom sjeverno.

Navedeni prostor Brezja Prostornim planom određen je za nisku stamenu izgradnju, slobodnostojećih i poluugrađenih stambenih građevina, koje mogu imati podrum, prizemlje, kat i potkrovlje, sa maksimalno 3 stana po jednoj stambenoj građevini, na građevnim česticama za slobodno stojeće građevine ne manjim od 400 m², a za poluugrađene ne manjima od 300 m², sa obvezom uređenja minimalno 30% zelenih površina na prirodnom terenu, maksimalnom izgrađenošću građevne čestice od 40%, s obvezom rješavanja parkiranja vozila na stambenoj čestici i to za 2 vozila / 1 stan te sa drugim odredbama o minimalnim širinama i dubinama građevnih čestica, minimalnom udaljenosti građevnog pravca od regulacijske linije, minimalnim udaljenostima građevina od susjednih međa, načinu uređenju ograda, načinu i uvjetima priključenja na javno prometnu i komunalnu infrastrukturu, itd.

Gustoća stanovnika i njihov broj proizlazi iz tipologije gradnje, maksimalnog broja stanova u stambenim građevinama.

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

Prostorno gledano a uzevši u obzir veličinu obuhvata Plana, njegov položaj u širem prostoru, Prostornim planom određenu tipologiju i uvjete gradnje i uređenja, te prirodne odlike prostora, mogućnosti uređenja i izgradnje su izrazito povoljne.

Sa stanovišta demografije ali u kontekstu urbaniteta, izgradnjom na danas neizgrađenom prostoru obuhvata Plana, prostor naselja Brezja se napučuje, podiže se razina

urbaniteta naselja, pojavljuje se potreba da se urede i izgrade i drugi prostori i površine Prostornim planom određene za izgradnju i uređenje kako javnih tako i gospodarskih, poslovnih sportsko-rekreacijskih građevina i površina koje sve zajedno sudjeluju u transformaciji mjesta u grad.

Kako je prostor obuhvata Plana predviđen za stambenu izgradnju, poslovni sadržaji planiraju se kao namjena podređena stambenoj, i to u prvom redu u zasebnoj stambeno-poslovnoj građevini, ali su mogući i drugi poslovni sadržaji u stambenim građevinama, pretežno uslužnog i uredskog tipa koji svojim djelovanjem ne ometaju niti umanjuju kvalitetu stanovanja u okolnim stambenim jedinicama.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Cilj izrade Plana je stvaranje planskih, programskih i prostornih pretpostavki za uređenje i organiziranu stambenu izgradnju na danas neizgrađenom, neuređenom i komunalno neopremljenom prostoru.

Urbaniziranje i postepeno pretvaranje naselja Brezje iz amorfno i urbano gledano neartikuliranog prostora u urbani, uređeni, organizirani i artikulirani prostor, sa stanovišta transformacije Svete Nedelje iz naselja u grad, izrazito je bitno. Organizirane i planirane intervencije u slobodni i neizgrađeni prostor u smislu interpoliranja u postojeću izgradnju uz poštivanje kako prostorno planskih odrednica, tako i zatečene tipologije, namjene i oblikovanja građevina od izrazite je važnosti. Stihijski pristup povećava stanje nereda, donosi nove probleme u prostor umjesto da ih rješava, te u konačnici umanjuje vrijednost prostora, kako sa urbanističkog tako i sa drugih aspekata.

Cilj izrade Plana je:

- a) usaglašavanje raznih zahtjeva na prostor putem koncepcije uređenja koja će sagledati sve aspekte te u optimalnoj mjeri zadovoljiti mogućnosti i želje investitora za gradnju i komercijalno iskorištavanje prostora, zahtjeve drugih korisnika prostora putem lokalne uprave i samouprave, te, na kraju ali ne i najmanje bitno, i stručni aspekt prostornog uređenja koji za cilj ima kreiranje atraktivnog, funkcionalnog, ekonomično iskorištenog i ekološki održivog prostora, pogodnog ali i ugodnog za stanovanje, boravak, rad,

To sve je u cilju stvaranja pretpostavki za:

- b) projektiranje, izgradnju i uređenje javno-prometnih, javnih zelenih površina, komunalno opremanje te pripremu i transformaciju zemljišta u građevne čestice pogodne za izgradnju stambenih građevina:
- c) gradnju stambenih i stambeno - poslovnih građevina

2.1.1. Demografski razvoj

S obzirom na postojeće stanje, tj. na trenutnu neizgrađenost prostora obuhvata Plana, planirana promjena u demografiji užeg prostora obuhvata Plana je znatna. U demografskoj slici šireg prostora, promjena je manjeg karaktera u smislu pugušćavanja postojeće gustoće i povećavanja postojećeg broja stanovnika u naselju Brezje.

Koncepcija rješenja

Koncepcija rješenja i uređenja prostora bazira se na zahtjevu investitora, odredbama Prostornog plana ali i na mogućnostima koje prostor pruža.

S obzirom na namjenu (stanovanje) konceptom rješenja oko 72 % prostora obuhvata predviđeno je za uređenje stambenih čestica, dok je preostali prostor (28%) predviđen za uređenje javnih prometnih i zelenih površina ali i jedne čestice namjene za izgradnju stambeno - poslovne građevine (trgovine, ugostiteljstvo). Time bi se u optimalnoj mjeri postigao komunalni standard nužan za funkcioniranje ali i ugodan život u takvom stambenom okruženju.

S obzirom na veličinu prostora obuhvata Plana, te odredbi Prostornog plana vezanim za veličinu, način formiranja i gradnje te obvezne minimalne površine unutar građevne čestice, konceptom rješenja određena je mogućnost gradnje:

- 56 stambenih građevina;

u kojima bi uzevši u obzir broj stanova (max. 3 po jednoj niskoj stambenoj građevini) te prosječan broj stanovnika po 1 stambenoj jedinici (3,2) moglo boraviti:

- oko 540 stanovnika;

što na prostoru obuhvata Plana površine od 3, 7 ha znači otprilike:

- 146 st/ha.

To u konačnici znači slijedeće:

	Gustoća st/ha (G _{st})	Gustoća st/ha (G _{nst})	Površina građevnih čestica (ha)	Površina obuhvata UPU-a (ha)	Broj stanovnika
sadašnje stanje	-	-	20,8	-	-
planirano stanje	~ 201	~ 146	2,75	3,70	~ 540

[Vrijednost G_{st} predstavlja odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica stambene namjene, dok vrijednost G_{nst} predstavlja odnos broja stanovnika i površine obuhvata plana.]

Prostornim planom nije određena maksimalna gustoća stanovništva, ali su određeni drugi parametri vezani za gradnju iz kojih indirektno proizlazi i navedena gustoća stanovništva.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna i gospodarska struktura unutar obuhvata Plana određena je na osnovu posebnosti okolne izgradnje, tradiciji stanovanja, planskih mjera, ograničavajućih parametara te razvojnih mogućnosti.

Kako je Brezje gradska četvrt pretežno individualne stambene izgradnje odabrana je struktura slobodnostojećih i dvojnih građevina višeobiteljske stambene namjene (niske stambene građevine).

S obzirom na težnju ka dostatno gustom ali prostorno optimalnom i ekonomski isplativom stambenom izgradnjom namijenjenom tržištu (stanovi za prodaju), na prostoru obuhvata planira se izgradnja pretežno dvojnih stambenih građevina.

U centru naselja, uz glavnu ulicu koja na nivou naselja poprima sabirni karakter, predviđen je prostor za uređenje zelenih površina - park, dječje igralište, ali i prostor za

izgradnju stambeno - poslovne građevine namijenjenu ugostiteljstvu, trgovini i sl. Tako formiran centar naselja, dostupan je svima unutar obuhvata Plana, ali i stanovništvu u bližoj okolici.

Kako je na svakoj građevnoj čestici potrebno osigurati minimalno 30% površine za uređenje zelenila na prirodnom terenu, one zajedno sa centralnom zelenom površinom sudjeluju u formiranju zelene strukture naselja. Atraktivnosti kretanja kroz naselje glavnom ulicom doprinosi i drvored koji se planira uz sjeverni pločnik glavne ulice u smjeru istok - zapad.

Kretanje pješaka omogućeno je planiranjem uređenja pločnika na obje strane kolnika, pri čemu su pločnici u glavnoj ulici planirani minimalne širine 2 m a u stambenim ulicama 1,5 m. Kretanje biciklista nije predviđeno u zasebnim biciklističkim stazama (što zbog skučenosti prostora a što zbog stambenog karaktera naselja u kojem se ne predviđa velika gustoća prometa). Umirivanje kolnog prometa a u cilju ugodnijeg i sigurnijeg odvijanja pješačkog i biciklističkog prometa, moguće je izvesti u sklopu kolnika glavne sabirne ulice naselja raznim tehničkim rješenjima ("ležeći policajci, promjena obloge itd.)

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Izgradnja i uređenje prostora prometnim i infrastrukturnim elementima, osnovni je i nužan preduvjet za realizaciju planskih sadržaja ali i povezivanje obuhvata Plana sa širim prostorom. Također, izgradnja i uređenje javne prometne i komunalno infrastrukturne mreže ima za cilj da se stvore što primjereniji uvjeti za život i zaštitu zdravlja te normalno obavljanje gospodarskih i drugih aktivnosti, ali i zaštitu prirodnih vrijednosti okoliša prvenstveno izvedbom sustava odvodnje oborinskih voda te uvođenjem plina kao ekološki prihvatljivog energenta.

Planirane ulice potrebno je izvesti u planskim širinama, u osnovnoj razini koridora predviđeno je urediti površine kolnika i pješačke pločnike, a u prvom i drugom donjem sloju potrebno je izgraditi i planirane vodove komunalne infrastrukture.

Telekomunikacije

Unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađen sustav telekomunikacijskog prometa. Izgradnju i razvoj sustava planirati u skladu s potrebama te mogućnostima koje nepokretni i pokretni podsustavi pružaju. U tom smislu treba predvidjeti uvođenje i primjenu najnovijih tehnoloških rješenja i usluga.

Vodoopskrba

Jedan od prioritetnih ciljeva izgradnja je mreže cjevovoda za opskrbu pitkom vodom. Cjevovode je u svrhu osiguranja potrebnog radnog tlaka unutar sustava, predvidjeti kao prstenasto povezane.

Za polaganje cjevovoda planirano je u osnovnoj razini koridora koristiti, u koliko je moguće, površine izvan kolnika, Polaganje treba vršiti u prvom podzemnom sloju tako da se zapriječi mogućnost smrzavanja.

Odvodnja

Sustav odvodnje oborinske i otpadne vode unutar obuhvata Plana predviđen je kao razdjelni. Trenutno, u bližoj okolici izvan granica obuhvata Plana ne postoji izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda (Malogorička cesta, Trešnjevačka ulica) na koji bi se planirani sustav odvodnje stambenog naselja mogao priključiti, i to predstavlja problem koji je nužan za rješavanje ako se želi omogućiti realizacija Plana. Sukladno načinu rješavanja navedenog sustava odvodnje okolnog prostora, biti će planiran i priključak odvodnih kanala iz prostora obuhvata Plana.

Cjevovode unutar obuhvata Plana ali i priključka na sustav odvodnje izvan obuhvata Plana treba dimenzionirati na planirani konzum, a polagati na način da se u što većoj mjeri osigura gravitacijski tok. Smjer toka sustava odvodnje unutar obuhvata Plana treba biti u pravcu istoka (prirodan pad terena) prema planiranom priključku na javni sustav odvodnje (direktno ili preko biorotora).

Podsustav odvodnje oborinske vode treba planirati i izgraditi zajedno i sa sustavom odvodnje fekalnih otpadnih voda ali i sa uređenjem kolnika i pločnika ulica. Sve površine koje je planirano odvodniti treba izvesti na način da se izbjegne bilo kakva mogućnost otjecanja na kontaktne površine. Poprečnim i uzdužnim nagibima treba spriječiti zadržavanje vode na svim prometnim površinama.

Plinoopskrba

S obzirom na činjenicu da unutar obuhvata Plana danas ne postoji izgrađen sustav plinoopskrbe, jedan od ciljeva je izgradnja ovog sustava kako bi do svih planskih sadržaja bio osiguran priključak. Polaganje cjevovoda predviđeno je unutar koridora ulica, a na mjestima priključka glavne sabirne ulice naselja na okolne prometnice, planira se i priključak na već postojeću plinsku mrežu.

Elektroopskrba

U skladu s planiranom izgradnjom cjelokupnog prostora jedan od prioriteta je osiguranje potrebnih količina električne energije. U tom smislu predviđena je izgradnja novog postrojenja za transformaciju napona 10(20)/0,4 kV te polaganje novih kabela naponske razine 0,4 kV.

Potrebne količine električne energije za sve planske sadržaje biti će osigurane u postojećem visokonaponskom postrojenju koje snabdijeva naselje Brezje i postojeću stambenu izgradnju. Od ovog postrojenja planiran je novi kabel naponske razine 10(20) kV do planirane srednjenaponske trafostanice koja bi se nalazila otprilike u središtu stambenog naselja, u sklopu javne zelene površine na zasebnoj građevnoj čestici. Čestica predviđena za izgradnju novog postrojenja za transformaciju napona planirana je u standardnim dimenzijama 5 x 7 m (35 m²) dostupna sa javno prometne površine.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti Brezja

Kako je već to navedeno u poglavlju 1.1.4. o posebnostima prostora naselja Brezje koje je određeno za stambenu izgradnju te za koju je određen obuhvat i obvezna izrada Urbanističkog plana uređenja, ovim Planom vodi se računa na više načina i to:

- planiranjem i organiziranjem stambenih građevina na takav način da se izgradnja inkorporira u postojeću tipologiju i to tako da se izbjegne nabijenost i zbitost građevina, već da se njihovom organizacijom i dispozicijom postigne rahlost ali i potrebna dostatna gustoća;
- konceptom rješenja prometa (a sukladno tome i izgradnje) omogućavaju se vrijedne vizure prema obroncima Medvednice na istok (u daljini);
- planiranjem stambenih ulica paralelno sa slojnicama kako bi se i sa dostatnom međusobnom udaljenošću omogućile vizure ali i insolacija stambenih jedinica;
- planiranjem drvoreda uzduž glavne stambene ulice, formira se pandan Trešnjevačkoj ulici u kojoj, iako nema uređen drvored niti definirane ostale prometne površine osim kolnika, stabla u predvrtovima ostavljaju dojam mirne stambene ulice;
- planiranjem zelene jezgre - parka i dječjeg igrališta u središtu naselja, naglašava se rezidencijalni karakter prostora kakav je on to danas (okolna izgradnja);

- planiranjem i smjernicama za uređenje zelenih površina unutar stambenih čestica, podiže se nivo vizualne kvalitete prostora (kako je to već i danas slučaj sa određenim brojem stambenih čestica u sklopu okolnih ulica).

2.2. Ciljevi prostornog uređenja Brezja

Domena Urbanističkog plana uređenja je urbana regulacija i davanje odredbi za uređenje javnih prostora ali i stvaranje pretpostavki za organiziranu stambenu izgradnju. Pod urbanom regulacijom smatra se planiranje uređenja javnih prometnih ali i zelenih površina kako bi se ostvarila što viša kvaliteta prostora, što ugodnija i poželjnija za boravak i stanovanje. Cilj Plana je davanje odredbi za izgradnju i uređenje građevnih čestica ali i davanje smjernica za uređenje onih prostora (primarno zelenih površina unutar čestica) na koje Plan ne želi imati direktan i obvezujući utjecaj, više usmjeravajući i savjetnički a sve u cilju postizanja željenog rezultata - prostora ugodnog za boravaka, radi i stanovanje.

Kako je cijeli prostor namijenjen stambenoj izgradnji, Plan daje naglasak na zeleni sustav - način i oblike korištenja i uređenja kako javnih tako i privatnih zelenih površina. Smjernice o potrebnim / mogućim sadržajima unutar javnih zelenih površina, moguće načine uređenja, te sukladno tome i potrebne komunalne oprema za željeni nivo uređenja javnih zelenih površina, potrebne su kako bi se izbjeglo nekontrolirano i neosmišljeno uređenje javnog zelenog prostora, koje tada ne bi ispunjavalo svoju funkciju na potreban način.

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

Plan ima za cilj racionalno i optimalno korištenje prostora. Pod time se misli na onakvu organizaciju koja će u što većoj mjeri i na optimalan način omogućiti uređenje i izgradnju sukladno zahtjevu investitora i korisnika, sukladno prostorno - planskoj dokumentaciji, Zakonima i samom mogućnostima u smislu očuvanja vrijednosti krajolika, ekološkoj i ekonomskoj održivosti planiranog načina izgradnje i uređenja.

Plan ima za cilj realizaciju izgradnje u prostoru koja će se uklopiti u postojeću izgradnju ali na takav način da donese nove kvalitete u zatečeni prostor, svojim nivoom uređenosti, sadržajima i prostornom organizacijom, ne samo na korist planiranih već i postojećih stanovnika i korisnika okolnog prostora obuhvata Plana.

Konceptom uređenja valorizirane su i vrijednosti topografije, krajolika, vrijednih vizura, orijentacije, insolacije i provjetravanja, te u jednakoj mjeri kao i ostali ulazni parametri inkorporirane su u Plan od polaznih osnova, ciljeva izrade te u konačnici i Planskih obvezujućih odredbi. Također, drugi tehničko - tehnološki parametri korištenja prostora unutar obuhvata Plana (npr. određivanje plina kao ekološki prihvatljivog energenta) podređeni su cilju očuvanja, zaštite, optimalnog i ekološki prihvatljivog i održivog korištenja prostora.

2.2.2. Unapređenje uređenja Brezja i komunalne infrastrukture

Planiranje racionalnog razvoja naselja znači izgraditi i povezati nove planirane prometnice na postojeću mrežu okolnih prometnica u cilju ostvarivanja cjelovitog sustava prometa kroz naselje na način da se promet usmjerava i separira u cilju osiguranja kvalitete života stanovnika uz optimalnu povezanost sa okolnim prostorom.

Planiranje sustava komunalne infrastrukture znači izgraditi i urediti ga sukladno planiranoj namjeni, pozitivnim propisima i tehničkim standardima, uz korištenje i primjenu onih

tehničkih rješenja i odabranih materijala koji će uz prihvatljivu i razumnu cijenu izgradnje nuditi trajnost, sigurnost, minimum potrebnog održavanja te kvalitetu kroz što duži vremenski period.

Također, sustav mora biti integriran sa postojećim sustavom Grada Sveta Nedelja, mora biti takav da svojim karakteristikama ne unosi nove probleme u postojeći sustav i da sa istim besprijekorno funkcionira.

S obzirom na ciljanu stambenu namjenu, omogućiti pješacima i biciklistima što je moguće lakše kretanje uz kolni promet ali i neovisno o kolnom prometu kroz naselje u cilju poboljšanju kvalitete života stanovnika.

Sustav planiranih uređenih javnih zelenih površina, parkova i igrališta podiže kvalitetu stanovanja.

Drvored kao morfološki oblikovni element naselja naglašava smjer kretanja kroz naselje te povezivanje sa okolnim prostorom, stvara zelenu poveznicu sa javnom zelenom površinom svih dijelova naselja, i unosi živost kretanjem kroz naselje te omogućava stvaranje novih ambijentalnih vrijednosti prostora.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu zahtjeva investitora, analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz Prostornog plana uređenja.

Koncepcija prostornog uređenja zasniva se na sljedećim elementima:

- Sustav prometnica organiziran na način da se formira glavna ulica naselja položena u smjeru istok - zapad te da se na nju južno formira "češalj" slijepih stambenih ulica, koje položene paralelno sa slojnicama omogućavaju formiranje "kazeta" unutar kojih je moguće formirati stambene građevne čestice;
- Prateći geometriju prostora, postojeću parcelaciju i slažući optimalan način formiranja što pravilnijih čestica unutar nepravilna oblika obuhvata Plana, a sukladno potrebama i težnji ka stvaranju ubavog stambenog naselja, formira se zelena jezgra naselja - javni park i igralište (nastavno na prostor predviđen za izgradnju stambeno - poslovne građevine) dostupna i namijenjena svima;
- Formiranje zelene strukture naselja, u smislu planiranog drvoreda u glavnoj sabirnoj ulici ali i sugeriranja uređenja zelenih površina u sklopu čestica orijentiranih na javne prometne površine, kao oblikovnog, strukturnog i teksturnog kontrapunkta čvrstim volumenima stambenih građevina;

3.2. Osnovna namjena prostora

Prostornim planom uređenja, prostor obuhvata Plana Brezje, predviđeno je za nisku stambenu izgradnju na slobodnostojeći ili poluugrađeni (dvojni) način. Prostorni plan daje grube odrednice o namjeni i uvjetima gradnje ali i omogućava detaljniju raščlambu prostora putem detaljnije planske dokumentacije.

Iako Prostornim planom nije striktno određeno, sukladno planiranoj gustoći, unutar obuhvata Plana predviđaju se pored prometnih površina, i javne zelene površina ali i prostor za poslovnu ili stambeno poslovnu izgradnju.

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

Površina obuhvata plana je 3,70 ha.

Površina zona namijenjenih stambenoj izgradnji je = 2,78 ha (75,13%) od čega je
- površina postojeće jednoobiteljske stambene izgradnje = 0,15 ha (4,05%)
- površina planirane višeobiteljske stambene izgradnje = 2,63 ha (71,08%)

Površina javnog zelenila = 0,14 ha (3,78%)

Površina mješovite - stambeno-poslovne namjene = 0,06 ha (1,62%)

Površina prometnih koridora pješačkih i biciklističkih staza = 0,72 ha (19,47%)

Od čega na zaštitne zelene površine unutar prometnih koridora otpada = 0,06 ha.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prostornim planom uređenja bivše općine sada Grada Svete Nedelje određena je kategorizacija prometnica kako na nivou države tako i po važnosti unutar općinske / gradske mreže. Pod time se misli na prometnice izvan obuhvata Plana i to prvenstveno na Malogoričku cestu koja je kategorizirana kao lokalna cesta oznake L 31099. Prostorni plan za područje obuhvata Plana ne određuje prometnu mrežu.

3.4.1. Ulična mreža - plan uređenja i organizacije

Kako je trenutno prostor obuhvata Plana neizgrađena poljoprivredna površina, koncept prostornog uređenja imao je "slobodu" pri planiranju prometnog sustava unutar obuhvata Plana.

Prometni sustav složen je od jedne glavne stambene ulice koja poprima sabirni karakter, te slijepih stambenih ulica koje se vežu na spomenutu glavnu, sabirnu ulicu. Spomenuta sabirna ulica naselja povezuje se na istok sa Malogoričkom cestom, na zapad sa postojećim putem te na sjever, na Trešnjevačku ulicu putem jednosmjerne ulice koja se planira preko k.č. 2401/1 k.o. Sveta Nedelja uz njenu istočnu među sa česticama 2401/2 i 2401/4.

Sve ulice unutar obuhvata Plana predviđaju se za uređenje sa kolnikom širine 6 m te obostranim pješačkim pločnicima. Glavna sabirna ulica naselja planira se potezom drvoreda širine 2 m te sa pješačkim pločnicima širine 2 m (ukupne širine koridora 12 m), dok su sve ostale stambene ulice planirane sa obostranim pločnicima širine 1,5 m (širina koridora 9 m).

Pješačke staze planirane su kroz zone javnog zelenila uz glavnu ulicu naselja.

Biciklističke staze nisu planirane.

Promet u mirovanju

Parkirališne i garažne potrebe rješavat će se u skladu s odredbama Plana na građevnoj čestici.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Odvodnja

Prostornim planom uređenja određena je osnovna mreža odvodnje fekalnih i oborinskih voda.

Kod planiranja sustava odvodnje otpadnih voda voditi računa o osnovnim tehničkim uvjetima koji su:

- vodonepropusnost kanalizacijskih cijevi i revizijskih okana;
- minimalni padovi nivelete uz potrebne brzine tečenja (gravitacijski tok);
- cjelokupni sustav planirati kao razdjelni;
- potrebna gustoća revizijskih okana radi održavanja;

Odvodnja fekalnih otpadnih voda

Prostornim planom uređenja planirana je izgradnja kolektorskog kanala odvodnje kroz Malogoričku cestu te izgradnja kanala odvodnje kroz Trešnjevačku ulicu sa spojem na također planirani kanal koji prolazi duže ceste Sv. Nedelja - Kerestinec. Navedeni kanali nalaze se u kontaktnoj zoni izvan obuhvata Plana i na njih je moguće planirati priključke mreže odvodnih kanala unutar obuhvata Plana.

S obzirom na prirodni pad terena iz smjera zapada prema istoku, moguća je izvedba sustava gravitacijskog toka, jedne cjeline prema planiranom kolektorskom kanalu u Malogoričkoj cesti.

S obzirom na izmjereni nivo podzemne vode na mjestu prometnog i komunalnog priključka na Malogoričku cestu (-2,5 m), te na planiranu niveletu kako same Malogoričke ceste tako i planiranog kolektora, potrebno je uskladiti i predvidjeti način priključenja odvodnje naselja, njenu niveletu.

Prirodni pad terena relativno velik i u prosjeku iznosi oko 8%. Zbog ograničenja uzdužnog nagiba kanala fekalne odvodnje potrebno je predvidjeti izvedbu prekidno/revizijskih okana.

Unutar koridora planiranih prometnica planira se izgradnja mreže odvodnje fekalnih voda postavom zatvorenih kanala unutar profila kolnika kako je to određeno karakterističnim profilima ulica.

Nova kanalizacijska mreža za sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda planirana je u profilima ne manjim od ϕ 40 cm.

Potrebno je predvidjeti izgradnju revizijskih okana za pristup kanalima s površine terena radi pregleda, čišćenja i popravaka. Revizijska okna postavljaju se na početku svakog kanala, na mjestima skretanja i promjene uzdužnog pada kanala. Na kanalima u pravcu, međusobni razmak između revizijskih okana smije iznositi najviše 40 m.

Iznimno, do trenutka izgradnje kolektora fekalne kanalizacije kroz Malogoričku cestu, u sklopu koridora ulice - priključka na Malogoričku cestu, planira se zeleni pojas unutar kojeg je moguće smjestiti biorotor (ako se za njim pojavi potreba a sukladno mogućnostima i odabranom tehničkom rješenju odvodnje). Do trenutka izgradnje kolektora fekalne kanalizacije kroz Malogoričku cestu ispust pročišćenih voda iz biorotora biti će u otvoreni kanal u sklopu Malogoričke ceste. U trenutku izgradnje i puštanja u rad kolektora fekalne kanalizacije kroz Malogoričku cestu, ispust u otvoreni kanal se mora napustiti, te cjelokupni sustav priključiti na spomenuti kanal, kako je to i prikazano na kartografskom prikazu 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba / odvodnja".

Odvodnja oborinskih voda

Prostornim planom uređenja određeno je uređenje polurazdjelnog sustava javne odvodnje odnosno izgradnja dva međusobno odvojena podsustava, jednog za odvodnju otpadnih voda i tzv. prve oborinske vode te drugog za odvodnju oborinske vode.

Planiranje i izgradnja novih prometnica podrazumijeva i izgradnju podsustava odvodnje oborinskih voda u sklopu koridora prometnica u zonama kako je to određeno karakteristikama poprečnim profilima za određene prometnice.

Podsustav odvodnje oborinske vode planirano je izgraditi na sličan način kao podsustav otpadne vode. To podrazumijeva jednu slivnu cjelinu.

Za prihvat oborinskih voda koje otječu kolnicima i pješačkim hodnicima te za njihovo ispuštanje u kanale oborinske odvodnje potrebno je predvidjeti slivnike. Slivnici se izvode uz rubove kolnika a njihov uobičajen razmak iznosi 30 m. Odvodnja oborinskih voda sa krovova građevina vršit će se odvodnjom u okolni teren u sklopu građevna čestice. Sukladno tome će bit i riješen sustav odvodnju sa popločanih i parkirališnih površina (porozna obloga kroz koju je moguće procjeđivanje oborinske vode u tlo).

Smjer tečenja je od zapada prema istoku, odnosno prema planskom kolektoru u Malogoričkoj cesti istočno izvan obuhvata Plana.

Nova kanalizacijska mreža za sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda planirana je u profilima ne manjim od \varnothing 40 cm.

Maksimalan uzdužni nagib kanala ovih dimenzija, pri kojemu se brzine tečenja ograničavaju na maksimalne vrijednosti, iznosi 8‰, dok prirodni pad terena u prosjeku iznosi oko 8%. Zbog ograničenja uzdužnog nagiba kanala oborinske odvodnje potrebno je predvidjeti izvedbu prekidnih okana u kojima je moguće ostvariti prekidnu visinu do 1,5 m.

3.5.2. Vodoopskrba

Unutar obuhvata plana ne postoji izgrađeni sustav vodoopskrbe. U sklopu izgradnje glavne ulice a sukladno tome i svih ostalih stambenih ulica zajedno sa svim ostalim vodovima komunalne infrastrukture planira se izgradnja vodoopskrbnog sustava.

Postava vodoopskrbnih cjevovoda planira se unutar koridora prometnica u zonama određenima poprečnim profilima za pojedine ulice.

U funkciji osiguranja stalne i stabilne opskrbe te osiguranja obaveznog radnog tlaka za protupožarne potrebe, cjevovode treba, gdje god je to moguće, zatvarati u prstene. Na dijelovima mreže gdje to okolnosti ne dozvoljavaju, obavezno je izvesti završni hidrant u svrhu mogućnosti ispiranja cjevovoda.

U sklopu rješenja vodoopskrbnog cjevovoda treba na propisanim razmacima predvidjeti hidrante. U pravilu hidrante treba izvesti kao nadzemne i izvan površina namijenjenih odvijanju nekog od vidova prometa (kolnik, pješački hodnik, biciklistička staza). Profile od min DN 80 mm planirati u glavnoj (sabrinoj) ulici naselja.

Projektiranje i polaganje cjevovoda vodoopskrbe predviđeno je vršiti unutar prvog podzemnog sloja na način da se zapriječi mogućnost smrzavanja te da se osigura mogućnost odzračivanja i ispiranja uz uzdužni pad minimalno 2,0 ‰.

3.5.3. Plinoopskrba

Unutar obuhvata plana ne postoji izvedena plinoopskrbna mreža.

Prostornim planom uređenja određena je plinoopskrba naselja Brezje prirodnim plinom za zagrijavanje građevina i to putem lokalnog plinovoda koji je danas položen kroz obodne ulice i na koji je moguće ostvariti priključak na mjestima na kojima je moguće ostvariti i prometni priključak na obodne prometnice.

Za polaganje plinovoda potrebno je unutar koridora prometnica osigurati pojas od 1 m širine i to u prvom podzemnom sloju, koristeći pri tome, u osnovnoj razini koridora, prvenstveno površine izvan konstrukcije kolnika odnosno: razdjelne pojase nasada zelenila, pješačke hodnike i sl. U ovisnosti o vrsti plinoopskrbne mreže na koju se sustav plinoopskrba naselja priključuje (srednje ili niskotlačni), biti će odabrana i tehnička rješenja i potrebna vrsta i kvaliteta vodova.

Projektiranje i izgradnju plinoopskrbnog sustava unutar koridora prometnica koordinirati zajedno sa projektiranjem i izgradnjom vodova ostale infrastrukturne mreže.

Kao i ostale vodove tako i vodove plinoopskrbe uključiti u planiranje novih prometnica na način da se omogući priključak građevina s obje strane ulice.

Izgradnja postrojenja za regulaciju radnog tlaka unutar plinoopskrbnog sustava na prostoru obuhvata Plana nije predviđena.

3.5.4. Elektroopskrba - javna rasvjeta

Napajanje električnom energijom svih planskih sadržaja na prostoru Brezja predviđeno je iz postrojenja planiranog transformatorskog postrojenja unutar obuhvata Plana koje se pak planira napajati iz postojeće TS 171.

Kabelska mreža između visokonaponskog postrojenja TS 171 i planske srednjenaponske transformatorske stanice postrojenja predviđena je za naponsku razinu 20 kV koja je planska naponska razina za dugoročno plansko razdoblje. Polaganje novog srednjenaponskog kabela predviđeno je u prvom podzemnom sloju ispod površina za pješački i biciklistički promet.

U skladu s potrebom da se za sve novoplanirane sadržaje osiguraju potrebne količine električne energije, izvršena je prognoza vršnog opterećenja energije na osnovi usvojenih¹ normativa potrošnje. Prema strukturi potrošnje električne energije planski konzum je miješane kategorije što znači zastupljenost i kućanstava i konzuma široke potrošnje.

Za stanovanje (ukupni broj stanova: cca 170), a prema zastupljenosti 20% kućanstava tipa 4B (trošila: rasvjeta, stroj za paranje rublja, stroj za sušenje rublja, stroj za pranje suđa, hladnjak, televizor, glačalo, grijalica u kupaonici, električni štednjak, sitni aparati) i 80% kućanstava tipa 5C (trošila: rasvjeta, stroj za paranje rublja, hladnjak, televizor, glačalo, grijalica u kupaonici, plinski štednjak, sitni aparati) za prijelazno razdoblje prema jednadžbama:

$$P_{4B} = 2,2 \times n_{4B} + 3 \sqrt{2,8 \times n_{4B}} \text{ (kW)}$$

$$P_{5C} = 1,3 \times n_{5C} + 3 \sqrt{1,3 \times n_{5C}} \text{ (kW)}$$

odnosno:

¹ Normativi opterećenja i potrošnje električne energije
Institut za elektroprivredu, Zagreb 1980.

$$P_{BC} = (a_{4B} n_{4B} + a_{5C} n_{5C}) + 3 \sqrt{b_{4B} n_{4B} + b_{5C} n_{5C}} \quad (\text{kW})$$

potrebno vršno opterećenje je:

$$P_{4B} = 104 \text{ kW}$$

$$P_{5C} = 358 \text{ kW}$$

Za trgovine potrebno je:

$$P_{TRG} = 100 \text{ m}^2 \times 80 \text{ W/m}^2 = 8 \text{ kW}$$

Za lokale potrebno je:

$$P_{LOK} = 100 \text{ m}^2 \times 120 \text{ W/m}^2 = 12 \text{ kW}$$

Za ostale nedefinirane prostore:

$$P_{OST} = 100 \text{ m}^2 \times 70 \text{ W/m}^2 = 7 \text{ kW}$$

Za javne prometne površine:

$$P_{UL} = 4000 \text{ m}^2 \times 2 \text{ W/m}^2 = 8 \text{ kW}$$

Sveukupne potrebe su:

$$P_V = 497 \text{ kW}$$

Uz procijenjeni gubitak snage od 8% ukupno vršno opterećenje iznosi:

$$P_{VU} = 537 \text{ kW}$$

a angažirana snaga uz faktor snage 0,95, iznosi:

$$S_{VU} = 563 \text{ kVA}$$

Potrebni broj transformatorskih postrojenja TS 10(20)/0,4 kV za potrebe novoplaniranih sadržaja određen je na osnovi vršnog opterećenja. Uzimajući u obzir faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 ukupno potrebna instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 kVA je:

$$S = 619 \text{ kVA}$$

Uz usvajanje tipskih transformatora instalirane snage 1000 kVA potrebno je ukupno:

$$n = \frac{S}{1000} = 0,62 \text{ kVA}$$

odnosno jedna (1) nova transformatorska stanica.

Promjene napona na distribucijskoj mreži trebaju biti u granicama tehničkih propisa. Dopušteno odstupanje od nazivnog napona pri normalnim energetske prilikama na mjestu predaje može biti:

za srednji napon 10(20) kV do - 5% i

za niski napon 0,4 kV od +5% do - 6%.

Dopušteni pad napona u niskonaponskoj mreži od sabirnica niskog napona u TS 10(20)/0,4 kV do zadnjeg priključka iznosi od 4%, a od mjesta priključka do zadnjeg trošila do 2%.

Zaštitu od indirektnog dodira za sve nove potrošače treba izvesti TN - S sustavom s uređajima za isklapanje nadstruje bez obzira na vršnu snagu potrošača. U svim novim građevinama treba zahtijevati izvođenje temeljnog uzemljivača, provođenje mjere izvođenja potencijala te instalaciju s posebnim zaštitnim vodičem.

Novu transformatorsku stanicu 1000 kVA i 10(20)/0,4 kV treba izvesti kao slobodnostojeću tipskim elementima DP "Elektra" Zagreb, a moraju sadržavati jednu transformatorsku komoru za transformator instalirane snage 1000 kVA,

Minimalne površine čestica za izgradnju postrojenja iznosi 7,0 m x 5,0 m. Do postrojenja obavezno mora biti omogućen neposredan pristup vozilima u svrhu izgradnje i održavanja.

Transformator treba biti preklopiv s 10 kV na 20 kV.

Srednjenaponske i niskonaponske kableske kao i kabele javne rasvjete treba polagati u prvom podzemnom sloju na dubini 0,80 m unutar koridora javno prometnih površina. Njihov položaj treba biti usklađen s drugim vodovima komunalne infrastrukture i situativno i visinski, a kao površine ispod kojih je moguće polagati kabele u osnovnoj razini treba koristiti razdjelni pojas zelenila ili površine pješačkih hodnika.

Javna rasvjeta

Koncepcija novoprojektirane rasvjete treba biti usklađena s klasifikacijom u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom. Za rasvjetljavanje kolnih površina određena je klasa C3 (M4) za koju je srednja rasvjetljenost $E_{sr} = 15 \text{ lx}$, a za pješačke hodnike klasa P4 i srednja rasvjetljenost $E_{sr} = 5 \text{ lx}$.

U skladu s navedenim elementima prihvatljivi su:

- rasvjetni stupovi tip CRS-1B-400 visine 4 m i svjetiljke tip Laterna - 2 x 70 NaV za pješačke površine i biciklističke staze te
- stupovi tip KORS - 2B - 1000 visine 10 m i svjetiljke Famalux LVC - 16/250 NaV za kolnike.

Kao izvor svjetlosti treba koristiti visokotlačne natrijeve žarulje snage 70 W i 250 W (NaV - E 70 i NaV - T 250 W). Žarulje se odlikuju velikim svjetlosnim tokom i dobrom iskoristivošću (oko 100 Lm/W). Koeficijent reprodukcije boje je dobar i imaju veliku trajnost (preko 10000 sati rada).

Stupove nosače rasvjetnih tijela treba unutar prometnih koridora postavljati na način i u skladu s potrebom da se osigura puna rasvjetljenost svih prometnih površina u svim vremenskim uvjetima. U pravilu stupove je planirano postavljati uzduž jedne strane prometnih koridora. Izuzetno, kod cestovnih koridora većih širina gdje je uslijed visokih nasada zelenila moguća pojava tzv. "slijepih džepova", može se za postizanje zadovoljavajuće razine rasvjetljenosti koristiti obje strane koridora prometnice.

Stupove bojom i oblikom prilagoditi postojećima a u parkovima i pješačkim šetnicama moguć je odabir takav stupova javne rasvjete da se izgradnjom ili uređenjem čini jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

3.5.5. Telekomunikacije

Unutar obuhvata Plana ne postoje izvedena DTK. Glavni optički podzemni kabeli postavljen je kroz Malogorički cestu i na njega je u koridoru kolnog priključka planiran i priključak na DTK.

Prilikom planiranja razvijanja telekomunikacijske infrastrukture kvalitetom tehničkih rješenja omogućiti sustav brze digitalne mreže za prijenos velikih količina podataka imajući na umu i zadnja dostupna tehnološka rješenja i ekonomičnost i mogućnost nadogradnje na najavljene tehnologije koje će se primjenjivati u bliskoj budućnosti.

Planirani sustav DTK planirati i projektirati usklađeno sa drugim vodovima komunalne infrastrukture, i to podzemno, optičkim kabelima u prvom podzemnom sloju, u pravilu u pojasevima pješačkih pločnika ili pojasevima razdjelnog zelenila, odnosno kako je to prikazano u karakterističnim profilima za pojedine ulice.

Prilikom polaganja treba koristiti prvi podzemni sloj unutar postojećih i planiranih javnih cestovnih koridora uz obavezno pridržavanje minimalnih² udaljenosti u situativnom i visinskom smislu. To znači sljedeće minimalne udaljenosti od drugih vodova komunalne infrastrukture:

- pri paralelnom polaganju:
 - 0,5 m za energetski kabel do 10 kV,
 - 1,0 m za energetski kabel do 35 kV,
 - 0,5 m za telekomunikacijski kabel,
 - 1,0 m za plinovod,
 - 1,0 m za vodovod do ϕ 200 mm,
 - 2,0 m za vodovod preko ϕ 200 mm,
 - 1,0 m za cjevovod javne odvodnje;
- pri prijelazu drugih vodova:
 - 0,5 m za energetski kabel,
 - 0,15 m za telekomunikacijski kabel,
 - 0,15 m za plinovod,
 - 0,15 m za vodovod.

Na glavnim trasama između zdenaca predviđeno je polaganje četiri PEHD cijevi ϕ 110 mm, a do ormarića za koncentraciju instalacija u objektu polažu se dvije PEHD cijevi ϕ 50 mm. Budući su cijevi savitljive i imaju mali koeficijent trenja, to omogućuje da kanalizacija između zdenaca ne mora uvijek biti pravocrtna. Razmak između zdenaca određuje se na osnovi Uputstava o gradnji mjesnih kabelskih mreža. Tipovi kabelskih zdenaca biti će određeni glavnim projektom, a trebaju biti dimenzionirani za nosivost:

- zdenac ispod pješačkog hodnika na opterećenje od 50 kN odnosno 150 kN na sredini poklopca,
- zdenac ispod kolnika na najveće opterećenje od 5 kN/m² jednoliko raspoređeno po terenu u okolini zdenca i
- okvir i lijevano željezo poklopca moraju izdržati dinamičko opterećenje preneseno preko ploče i to 50 kN za okvir postavljen u pješačkom hodniku ili razdjelnoj površini zelenila.

U narednom planskom razdoblju razvoj telekomunikacija biti će usklađen sa zahtjevima tržišta. Tako je u planu dodavanje novih te pružanje IT usluge inteligentne mreže

² Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture "Narodne novine" br. 88/01

kao nadgradnje osnovnim telekomunikacijskim uslugama. Intenzivan je razvoj ADSL tehnologije koji korisnicima omogućuje još veću brzinu razmjene informacija.

Unutar pokretnog podsustava nije predviđeno postavljanje novih baznih radijskih stanica digitalne mreže (GSM / UMTS).

3.5.7. Opći uvjeti za izgradnju i međusobni raspored vodova komunalne infrastrukture

S obzirom na mjerilo plana, položaj infrastrukturnih vodova unutar koridora prometnica načelnog je karaktera.

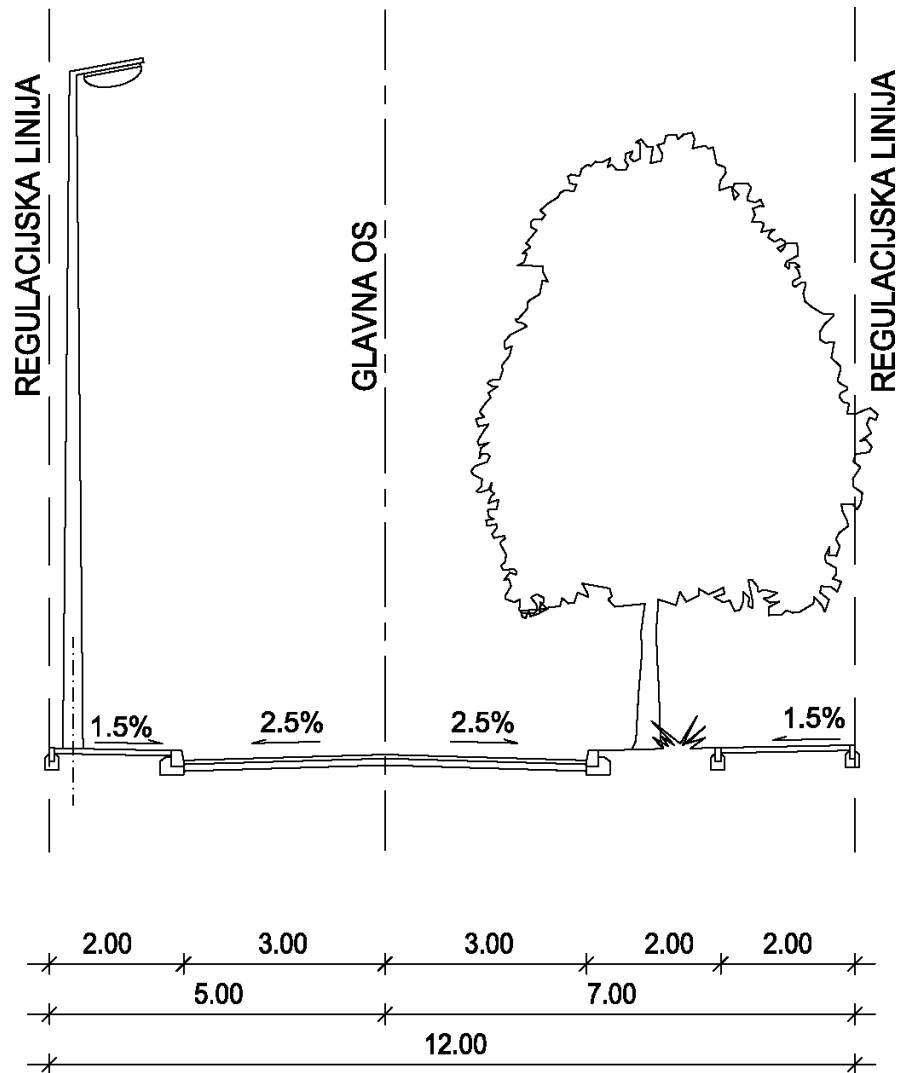
U nastavku se daju načelni poprečni profili prometnica i prometnih površina s prikazom principa rasporeda pojaseva infrastrukturnih vodova kojih ih obuhvaćaju i u jednom prikazu daju njihov međusobni raspored unutar koridora prometnice odnosno njihov mogući položaj u odnosu na regulacijsku liniju.

Poprečna križanja vodova infrastrukture u pravilu treba izvoditi u zoni križanja prometnica. Treba ih osigurati na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i sl.), ovo je obvezatno provesti prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture.

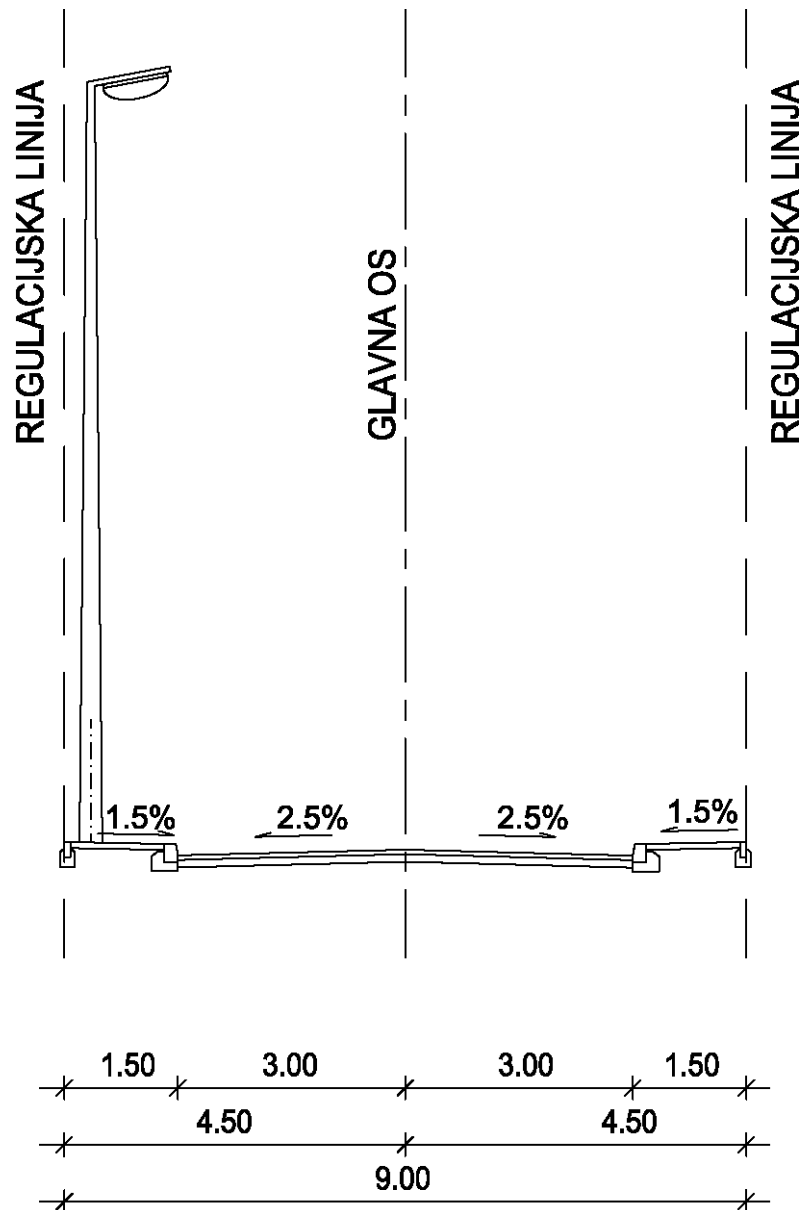
Slovne oznake primijenjene u slijedećim prikazima su sljedeće:

- k - kolnik
- z - razdjelno zelenilo
- ph - pješački hodnik/staza
- Kf - pojasi cjevovoda fekalne odvodnje
- Ko - pojasi cjevovoda oborinske odvodnje
- V - pojasi cjevovoda vodoopskrbe
- P - pojasi cjevovoda plinoopskrbe
- E - pojasi elektroenergetskih kabela
- Tk - pojasi telekomunikacijske kabela

KARAKTERISTIČNI PROFIL A - A



RASPORED POVRŠINA U OSNOVNOJ RAZINI KORIDORA	ph		k				z	ph		
RASPORED POJASA VODOVA KOM. INF. PO VRSTAMA	E	Tk	/	P	Kf	Ko	/	E	V	Tk
ŠIRINE POJASA I MEĐURAZMACI	1.0	1.0	1.0	2.0	1.5	1.5	1.4	1.0	1.0	0.6

KARAKTERISTIČNI PROFIL B - B


RASPORED POVRŠINA U OSNOVNOJ RAZINI KORIDORA	ph		k					ph	
RASPORED POJASA VODOVA KOM. INF. PO VRSTAMA	E	Tk		P	Kf	Ko		V	Tk
ŠIRINE POJASA I MEĐURAZMACI	0.8	0.7	0.8	2.0	1.2	1.2	0.8	1.0	0.5

Prikazani presjeci karakteristični su po pitanju elemenata unutar profila. Na grafičkom prikazu 2.1. "Prometna, ulična i infrastrukturna mreža – promet" jasno je vidljivo koji karakteristični profil odgovara kojim novoplaniranim ulicama.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Unutar obuhvata Plana ne postoje zaštićene kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti, te stoga niti posebna ograničenja vezana za uređenje i gradnju.

Valorizaciju ambijentalnih vrijednosti krajolika i samog prostora obuhvata Plana prepoznao je Prostorni plan uređenja općine (sada Grada) Sveta Nedelja i to na način da je ograničio gustoću izgradnje, da je odredio tipologiju izgradnje i druge parametre bitne za mogućnosti i način gradnje, te da je propisao obveznu izradu Urbanističkog plana uređenja.

Urbanistički plan uređenja nastavlja tim tragom, te pažljivim planiranjem slobodnih - neizgrađenih prostora i prostora predviđenih za izgradnju unutar obuhvata, nastoji zadržati ambijentalne kvalitete prostora koji u blagom padu prema istoku sa neometanim pogledom na Medvednicu u daljini, nudi atraktivan prostor za stanovanje i rad.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana, Prostornim planom određena je mogućnost gradnje niskih stambenih građevina i stambeno poslovnih građevina, katnosti Po + Pr +1 + Pk (Po – podrum - 1 podzemna etaža); P – prizemlje; 1, – broj etaža iznad prizemne etaže - kat; Pk – potkrovlje).

Stambena namjena

- predviđa se izgradnja slobodnostojećih i poluugrađenih (dvojnih) jednoobiteljskih i višeobiteljskih stambenih građevina (niske stambene građevine do 3 stana), maksimalne etažnosti Po+Pr+1+Pk,

Mješovita namjena

- predviđa se izgradnja slobodnostojeće mješovite - stambeno-poslovne građevine maksimalne etažnosti Po+Pr+1+Pk,

Javne zelene površine

Park treba urediti kao doživljajno zanimljivu strukturu, s raznovrsnim biljnim materijalom združenim u različite, pretežno homogene vegetacijske sastojine.

Biljni materijal bi trebao većinom biti bjelogorični. Gdje postoji potreba stalne zaštite (od buke, zagađenja) preporuča se pokušati dati bjelogoričnu vrstu koja nije listopadna, tek kad to nije moguće odlučiti se za crnogoričnu. U pravilu crnogoricu koristiti kao akcent – bilo kao soliterno stablo ili manju skupinu stabala. Biljne vrste većinom držati u domeni autohtonih vrsta. Poželjna je upotreba ukrasnih akcentnih vrsta u zoni centralnog/ih motiva parka.

Kako postojeće vegetacije koju je preporučljivo čuvati nema, površine koje su ovim planom određene kao zelene projektantima će nuditi gotovo školski primjer – "čista", prazna površina – prostor koji tek treba nastati.

Biljnim materijalom te cjelokupnim uređenjem postići sljedeće:

- stvoriti podprostore unutar prostora parka
- ukazati na smjer kretanja i smjer zanimljivih vizura
- dopustiti kontakt sa zanimljivim detaljima
- omogućiti boravak zaštićen od nepoželjnog vjetra u jesen, zimu i proljeće, ali omogućiti unutar parka i boravak na ugodnom proljetnom i ljetnom vjetru.
- zaštititi boravišne prostore od buke
- stvoriti prostore u sjeni za sjedenje i za hodanje

- stvoriti osunčane prostore za sjedenje i za hodanje
- onemogućiti nepoželjne vizure ali omogućiti kontakt prostora parka sa okolnom izgradnjom (kako fizički tako i vizurno)

Što se uređenje parkova tiče voditi računa o slijedećem:

- stilski ujednačenom, ali ne nužno identičnom urbanom opremom preporuča se doprinijeti osjećaju cjelovitosti naselja
- oblikovno rješenje treba omogućiti široke mogućnosti uporabe
- u parku se mogu naći: staze, razne vrste popločenja, trгови, klupe, stolice, sprave za dječju igru;
- uređenje manjeg dječjeg igrališta moguće je u za to određenom prostoru vizualno i prometno zaštićenog dijela parka.

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

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina vrše se na slijedeći način:

- koncepcijom rješenja te tipologijom izgradnje slobodnostojećih i poluugrađenih (dvojnih) niskih stambenih građevina formira takvo stambeno naselje koje će ispunjavati kriterije ugodnog stambenog prostora a neće narušiti odlike prostora svojom po gabaritima neprimjerenom izgradnjom:
- uređenjem javnih zelenih površina ali i zelenih površina u sklopu građevnih čestica sadnjom autohtonih biljnih vrsti, naglašava se rahlost izgradnje, i formira zeleno tkivo naselja;
- odabirom materijala, načina gradnje te oblikovanja sukladno tradiciji, klimatskom podneblju i kulturno povijesnom miljeu

3.6.3. Prostori posebnih ograničenja u korištenju

Unutar obuhvata Plana ne postoje površine ni prostori za koje su Prostornim planom niti nekim drugim dokumentom određena posebna ograničenja u korištenju.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planiranim ulicama osiguran je pristup građevinama vatrogasnim vozilima što osigurava zaštitu od požara.

Planiranom plinifikacijom naselja spriječit će se zagađenje zraka koje nastaje uslijed grijanja građevina krutim i mazut gorivima.

Zagađenje podzemnih voda spriječit će se izgradnjom nepropusne kanalizacije.

Zaštita tla od zagađenja otpadom, spriječit će se sistemom separiranja, organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zaštita od požara

Urbanističkim planom uređenja osigurane su određene mjere zaštite od požara.

Učinkovitost tih mjera postiže se adekvatnim uređenjem prostora i organizacijom gradnje: razmještaj građevina, načinom uređenja, visinom gradnje, pristupnosti sa javnih prometnih površina do građevine.

Iz grafičkih prikaza vidljivo je da je planiranim prometnicama osiguran kolni pristup sa javnih prometnih površina do svih građevina.

Tehnička protupožarna (preventivna) zaštita postiže se odgovarajućom primjenom građevnih materijala i poštivanjem tehničkih propisa.

Efikasnost gašenja požara postiže se pravilnom i funkcionalnom mrežom javnih telekomunikacija kako fiksne tako i mobilne telefonije, vodoopskrbne mreže koja mora zadovoljiti i uvjete vanjske hidrantske mreže unutar naselja te svih potrebnih uređaja koji trebaju osigurati potrebni tlak i količinu vode.

Potrebno je osigurati slijedeće elemente tehničke zaštite:

- potrebnu količinu i tlak vode
- raspored hidranata.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjednu građevinu, minimalni razmak mora biti 3 m. Manja udaljenost može biti ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine te veličinu otvora na vanjskom zidu, da se požar neće širiti na susjedne građevine.

Ako ti uvjeti nisu zadovoljeni manja udaljenost od 3 m može biti u slučaju izgradnje zaštitnog vatrootpornog zida u trajanju od 90 min, a koji je u slučaju kosog krova nadvisuje građevinu za 0,5 m.

Radi omogućavanja spašavanja unesrećenih u požaru te mogućnosti gašenja, građevina mora imati vatrogasni pristup određen prema posebnom propisu a prilikom gradnje mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Prometnice

Protupožarni putovi kako bi omogućili siguran pristup vatrogasnim vozilima, moraju osim propisanih širina zadovoljiti i uvjete za nosivost pristupne plohe koja je određena posebnim propisom.

Vodoopskrba

Idejnim projektom vodoopskrbe za zaštitu od požara potrebno je predvidjeti:

- vanjsku hidrantsku mrežu
- opremu i aparate za početno gašenje.

Elektroinstalacije

Niskonaponsku mrežu izvesti kabelima zaštićenim od mehaničkog opterećenja. Trase kablova kao i položaj trafostanice udaljiti od instalacija i građevina sa zapaljivim materijalima.

Električnu niskonaponsku mrežu projektirati kao kabliranu i u skladu s energetske suglasnosti HEP-a. Elektra Zagreb a instalacije u građevinama prema propisima za građevine određene namjene.

Zaštita od potresa

Projektiranje građevina unutar obuhvata plana treba provoditi sukladno zakonskim seizmičkim kartama odnosno zakonskim propisima za zonu VIII° pa MCS ljestvici.

Nesmetano kretanje osoba s poteškoćama u kretanju

Kod projektiranja prometnica treba voditi računa da se omogući nesmetano kretanje invalidnih i ostalih osoba s poteškoćama u kretanju na način da se svi denivelirani rubnjaci izvode pomoću upuštenih rubnjaka.

Također, pri projektiranju drugih građevina u prostoru ne samo prometnica treba se pridržavati važećeg Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN151/05).

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Temeljne odredbe

Članak 1.

- (1) Ovim Urbanističkim planom uređenja utvrđuje se urbana regulacija prostora Brezja u Svetoj Nedelji.
- (2) Urbanistički plan uređenja sadrži osnove urbane regulacije prostora, određivanje novih prometnica i infrastrukturne mreže, namjenu i svrhovito korištenje prostora, uvjete za izgradnju i uređenje, oblikovanje javnih površina, kao i druge elemente važne za urbanu regulaciju ovog dijela grada.

Granice

Članak 2.

- (1) Granica obuhvata Plana definirana je Prostornim planom uređenja bivše općine sada Grada Sveta Nedelja i vidljiva je na kartografskim prikazima "3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite " i 4.5. "Građevinska područja naselja" Prostornog plana uređenja, te na svim kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja Brezje - Sveta Nedelja.
- (2) Opisno, granica obuhvata Plana kreće se gledano od sjeverozapada u smjeru kazaljke na satu po granicama ovih čestica: od čestice 2397 (put), po južnim međama čestica 2398, 2399/1, 2400, 2401/1, 2401/4, 2401/3, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406/1, 2406/2, dijelom međe 2409, pa zapadnim međama 2410/1, 2410/2 prema jugu preko čestica 2412/2 i 2440/6 do sjeverne međe 2440/4, pa prema istoku po međi 2440/1 i 2440/5 do zapadne međe 2440/3, prema opet jugu preko čestica 2440/2 i 2439/1, po zapadnim međama 2468/4 i dijela 2438/1 te prema zapadu presijecajući 2438/5 gotovo po polovici do sjeverne međe 2430/1, pa po sjevernim međama u smjeru zapada 24311/, 2434/6, 2434/5, 2434/4, 2431/7, 2431/6, 2433, 2431/1, 2432/3, 2432/1, pa prema sjeveru po zapadnim međama čestica 2429/1, 2428/1, 2427/1, 2426/1, 2425/1, 2424/1, 2423/1, 2422/1, 2420, 2417, 2416, te dijela zapadne međe 2397 do točke projekcije produženog pravca južne međe 2398. Sve čestice nalaze se u K.o. Sveta Nedelja.

Članak 3.

- (1) Ovaj plan uređenja prostora sadržan je u elaboratu "Urbanistički plan uređenja Brezje - Sveta Nedelja" (u daljnjem tekstu: Plan) u Svetoj Nedelji. Plan sadrži dva dijela: A – tekstualni dio i B. – kartografske prikaze.

Pregled sadržaja cijelog Urbanističkog plana uređenja izgleda:

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Brezje u prostoru Grada Sveta Nedelja
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.1.1. Zemljopisna obilježja
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.3.1. Promet
 - 1.1.3.2. Komunalna infrastruktura
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

- 1.1.4.1. Zaštićene prirodne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.4.2. Zaštićene kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.4.1. Ulična mreža - plan uređenja i organizacije
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Odvodnja
 - 3.5.2. Vodoopskrba
 - 3.5.3. Plinoopskrba
 - 3.5.4. Elektroopskrba - javna rasvjeta
 - 3.5.5. Telekomunikacije
 - 3.5.7. Opći uvjeti za izgradnju i međusobni raspored vodova komunalne infrastrukture
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.3. Prostori posebnih ograničenja u korištenju
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti određivanja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena
- 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
- 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
- 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 4.1. Uvjeti i način gradnje građevina unutar površina stambene namjene
 - 4.2. Uvjeti i način gradnje građevina unutar površina mješovite namjene
- 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Vodoopskrba
 - 5.3.2. Odvodnja otpadne i oborinske vode
 - 5.3.3. Distributivna plinoopskrbna mreža
 - 5.3.4. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta
- 6. Uvjeti uređenja zelenih površina
 - 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
 - 6.2. Uvjeti uređenja zelenih površina u sklopu građevnih čestica
- 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8. Postupanje s otpadom
- 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Zaštita okoliša
 - 9.2. Zaštita od požara
 - 9.3. Zaštita od potresa
- 10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

III ZAVRŠNE ODREDBE

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

MJ 1:1000

- 1.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
- 1.2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- KATEGORIZACIJA ZELENIH POVRŠINA
- 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- PROMET
- 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- JAVNE TELEKOMUNIKACIJE
- 2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- ENERGETSKI SUSTAV - ELEKTROENERGETIKA
- ENERGETSKI SUSTAV - PLINOOPSKRBA
- 2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA
- VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA
- 3.1. OBLICI KORIŠTENJA
- 3.2. NAČIN GRADNJE
- 4.1. UVJETI GRADNJE
- PRIJEDLOG RAZGRANIČENJA ČESTICA
- 4.2. UVJETI GRADNJE
- 4.3. UVJETI GRADNJE I UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 4.

- (1) Ako ovim Urbanističkim planom uređenja nije drugačije određeno, izrazi i pojmovi koji se koriste imaju sljedeća značenja i organizirani su po skupinama:

Građevne čestice

1. **postojeća katastarska čestica** je čestica evidentirana katastarskim planom.;
2. **građevna čestica** je čestica na kojoj je moguća gradnja građevina određene namjene;
3. **koridor ulice** je prostor između regulacijskih linija građevnih čestica, namijenjen izgradnji prometnica i uređenju pripadajućih površina;

Vrste građevina

4. **postojeća građevina** je uporabljiva građevina (sukladno relevantnim zakonskim propisima).
5. **izgrađena građevina** ili građevina u gradnji, koje u smislu primjene posebnog propisa nije uporabljiva građevina, ne smatra se postojećom građevinom, u smislu ovih Odredbi za provođenje.
6. **građevina osnovne namjene** je ona građevina čija je namjena osnovna ili pretežita unutar površine određene namjene. Građevine osnovne namjene se grade na građevinskoj liniji.
7. **pomoćna građevina** je građevina koje namjenom upotpunjuje građevinu osnovne namjene (npr. garaža za osobna vozila, drvarnica, spremište, nadstrešnica, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje i sl.), površine do 150 m². Pomoćne građevine mogu biti zidane (nerastavljive krute konstrukcije) ili montažne (sastavljive / rastavljive konstrukcije (metal, drvo). Pomoćne građevine nalaze se na istoj čestici kao i građevina osnovne namjene, najviše mogu biti jedne etaže do bruto visine od 4,5 m na ravnom terenu (od kote konačnog zaravnatog terena do gornje kote stropne konstrukcije) odnosno do 6,5 m na kosom terenu (mjereno uz pročelje od kote konačnog zaravnatog terena na nižoj strani do gornje kote stropne konstrukcije), s mogućnošću gradnje podruma i krovšta bez nadozida. Mogu se graditi u dubini čestice iza i nakon izgradnje građevine osnovne namjene;
8. **nadstrešnice** su pomoćne građevine koje natkrivaju prostor, otvorene sa svih strana osim u slučaju da se najviše sa dvije strane naslanjaju na građevine, potporne zidove ili na međe susjednih građevnih čestica, u kojem slučaju moraju biti zatvorene sa tih strana;
9. **kiosci** su montažne predgotovljene građevine najveće površine do 15 m² i najveće ukupne visine do 3,5 m (vanjski gabarit), pretežno postavljene unutar javno-prometnih površina. Namjena im je uslužna.

Namjena građevina

10. **građevine stambene namjene** su građevine osnovne namjene, pod čime se podrazumijevaju jednoobiteljske i višeoiteljske (niske) stambene građevine unutar površina stambene namjene (S). Pored stambenih prostora, u pravilu u razini prizemlja (a najviše u cijeloj prizemnoj etaži) i eventualno podruma (ako za to postoje tehnički uvjeti) mogu se pojaviti i gospodarski sadržaji (neopasne uslužne / intelektualne djelatnosti, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, servisne - servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl. i druge usluge), trgovački, zanatski sadržaji (kod kojih se ne javljaju: buka, zagađenje zraka, vode i tla, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš), ili javni i društveni sadržaji (dječji vrtić, prostori političkih stranaka i sl.);
11. **građevine mješovite (stambeno-poslovne) namjene** su građevine osnovne namjene unutar površina mješovite namjene (M). Ove građevine mogu ali i ne moraju sadržavati stambene prostore. Pored stanovanja unutar ovih građevina moguće su gospodarske

(uslužne - intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljsko-turističke, servisne /servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl./ te druge usluge), trgovačke, javne i društvene djelatnosti, odnosno servisne ili zanatske djelatnosti, koje ne narušavaju uvjete života i stanovanja u ostatku građevine ili u susjednim građevinama.

Tipologija gradnje građevina

12. **slobodnostojeća građevina** je građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javni prostor), uz koju iznimno može biti prislonjena pomoćna građevina ili nadstrešnica;
13. **poluugrađena građevina** je građevina kojoj se jedna strana nalazi na međi vlastite i susjedne građevne čestice, dok na preostale tri strane ima neizgrađeni prostor (vlastitu česticu ili javnu površinu). Uz građevinu na vlastitoj čestici može biti prislonjena pomoćna građevina ili nadstrešnica;

Dijelovi građevina

14. **etaža (E)** je oznaka razina nadzemnih korisnih prostora unutar građevine koji se nalaze između podnih konstrukcija (uključuje i podrum i potkrovlje ali ne i tavan). Najveća visina etaže, za obračun visine građevine, mjereno između gornjih kota podnih konstrukcija je za:
 - stambenu etažu do 3,5 m;
 - poslovnu etažu do 4,0 m (iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, najveća visina etaže prizemlja je 4,5 m);
 - pomoćne prostorije visine minimalno 2,3 m,
 Iznimno, visine etaža mogu biti i veće od ovdje propisanih ukoliko to zahtjeva namjena građevine, ali visina građevine ne može biti veća od propisane ovim odredbama.
15. **podrum (Po)** je najniža etaža koja se može koristiti za osnovnu namjenu građevine (npr. stanovanje ili gospodarske djelatnosti) ali i za pomoćne prostore unutar građevine. Podrumom se smatra najniža etaža građevine koja je s više od pola volumena ukopana u teren te ako:
 - a) **na kosom terenu** – kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 60 cm od kote konačno zaravnog terena na višem dijelu i ako kota konačno zaravnog terena nije niža od 20 cm od kote gornjega ruba temelja na najnižem dijelu;
 - b) **na ravnom terenu** – kota gornjega ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 140 cm od kote konačno zaravnog terena, uz zgradu.
 Minimalna visina prostora podruma je 2,3 m (mjereno između gornjih kota podnih konstrukcija);
16. **potkrovlje (Pk)** je prostor unutar građevine ispod krovne konstrukcije a iznad stropne konstrukcije najgornje etaže građevine koja se može koristiti za osnovnu namjenu građevine (npr. namijenjena stanovanju i gospodarskoj djelatnosti). Može biti:
 - u slučaju kosog krova:** prostor unutar građevine ispod krovne konstrukcije čija je najviša dopuštena visina nadozida 1,3 m, mjereno od gornje kote poda potkrovlja po ravnini pročelja s ulične strane, do donjeg ruba krovne konstrukcije, te sa najvećim nagibom krovnih ploha od 45° mjereno u ravnini pročelja. Potkrovlje je korisni prostor samo u jednoj razini sa mogućnošću izvedbe galerije, ali visine ne više od 5 m mjereno od gornje kote poda do gornje kote sljemena.
 - u slučaju izvedbe ravnog krova (krov blagog nagiba do 15°):** prostor pune visine etaže unutar građevine iznad stropne konstrukcije najgornje etaže, ako njena ukupna tlocrtna površina (vanjski gabariti) ne prelazi 75% tlocrtna površine (vanjski gabariti) karakteristične etaže, pri čemu je obvezno uvučena sa ulične strane, a može i sa drugih strana.

- Iznimno u slučaju izvedbe nepravilnih oblika građevine i krovnih konstrukcija, potkrovljem se smatra ona najgornja etaže ispod krovne konstrukcije, čija minimalno 1/3 prostora, tlocrtno gledano, ima svjetlu visinu manju od 2 m.
17. **tavan (K)** je prostor unutar građevine isključivo ispod kose krovne konstrukcije visine nadozida do 50 cm (mjereno od gornje kote poda tavana po ravnini pročelja s ulične strane) bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje (60x60 cm). Najveći nagib krovnih ploha je 45° mjereno u ravnini pročelja;
 18. **krovnna kućica** je dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe. Površinu krova koju mogu prekrivati krovne kućice ne smije preći jedne petine (1/5) tlocrtne površine krova.
 19. **balkoni** su dijelovi građevine u višim etažama (iznad prizemlja), konzolno izbačeni izvan gabarita nižih etaža, (građevnog pravca), sa svih strana otvoreni i ograđeni ogradama;
 20. **loggie** su:
 - dijelovi građevine u višim etažama, konzolno izbačeni izvan gabarita nižih etaža, (građevnog pravca), otvoreni i natkriveni, te s najmanje s dvije strane (koje nisu nasuprotne) zatvoreni dijelovi građevine;
 - dijelovi građevine u višim etažama uvučeni u gabarit građevine i zatvoreni najmanje s dvije strane koje nisu nasuprotne;
 21. **istaci** su zatvoreni dijelovi građevine, koji su izbačeni izvan gabarita građevine (građevnog pravca);
 22. **terase** su otvoreni nenatkriveni ili djelomično natkriveni dijelovi građevine ili uz građevinu izgrađene površine. Terasa, kao sastavni dijelovi građevine, mogu biti prohodni krovovi, nenatkriveni / djelomično natkriveni dijelovi potkrovlja, etaža, nenatkriveni / djelomično natkriveni prohodni stropovi podruma izbačenih izvan gabarita tlocrta građevine u gornjim etažama ili kao otvoreni prostori u razini prizemlja iznad podruma ali unutar gabarita tlocrta građevine u gornjim etažama. Terasa na terenu ispod kojih nema izgrađenih podruma smatraju se terasama na terenu do visine 50 cm iznad konačno zaravnatog terena.
 23. **oznake katnosti** odnose se na podrum, sve nadzemne etaže i potkrovlje (tavan):
 - Po** – podrum - najniža podzemna / djelomično ukopana razina korisnih prostora građevine ispod prizemlja, nije etaža;
 - Pr** – prizemlje;
 - 1** – broj katova iznad prizemlja;
 - Pk** – potkrovlje - najgornja razina prostora ispod krovne konstrukcije - nije etaža;
 - K** – krov (tavan) – prostor bez namjene - nije etaža;

Elementi važni za gradnju

24. **regulacijska linija** je granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna zelena površina) i građevne čestice osnovne namjene;
25. **građevinska linija** je zamišljena linija koja određuje obveznu udaljenost vertikalne projekcije minimalno 60% širine pročelja osnovne građevine prema javno - prometnoj površini, uz moguće iznimke (izgradnja raznih istaka, balkona, loggia, nagnutih fasada, prilaznih stuba, terasa) koje su posebno navedene u konkretnim odredbama za određene prostore. Položaj građevinske linije određuje se udaljenošću od regulacijske linije;
26. **konačno zaravnati teren** je neizgrađena površina zemljišta ispod koje, a niti na kojoj, nema nikakve izgradnje i koja je u principu uređena kao zelena površina;
27. **građevinska bruto površina (GBP)** je zbir površina određenih vanjskim gabaritom obodnih zidova u razini podruma, prizemlja, svih nadzemnih etaža, potkrovlja i/ili tavana (uključivo i sve zatvorene i natkrivene konstruktivne dijelove nadzemnih etaža i potkrovlja) osim dijela potkrovlja koji ima svjetlu visinu manju od 2 m mjereno od gornje kote podne konstrukcije;
28. **tlocrtna površina** građevine je površina koja je dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih elemenata građevine, osim balkona, na

- građevnu česticu, uključujući i istaknuti nadzemni dio podruma, te terase u prizemlju, ako se ispod njih nalazi podrum.
29. **koeficijent izgrađenosti (k_{ig})** je odnos izgrađene površine zemljišta ispod svih građevina izgrađenih na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice. Izgrađena površina zemljišta ispod građevina je vertikalna projekcija na građevnu česticu svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih dijelova građevina osim balkona uključivo i terase u prizemlju građevina ako su konstruktivni dio podruma. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septička jama i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju, kao i terase na terenu ispod kojih nema izgrađenih prostora;
30. **koeficijent iskorištenosti (k_{is})** je odnos između ukupne građevinske bruto površine svih građevina izgrađenih na građevnoj čestici i površine građevne čestice;
31. **visina građevine** (u nastavku: V) određena je brojem etaža. Ako se visina određuje u metrima označuje najveću visinu građevine mjerenu od najniže kote konačno uređenog terena do visine vijenca (gornje kote nadozida iznad stropa najviše etaže mjereno u ravnini pročelja).
32. **lokalni uvjeti** jesu posebnosti mikrolokacije, npr.:
- reljef, voda, zelenilo;
 - posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine;
 - karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
 - ambijentalne vrijednosti;
 - veličina i izgrađenost građevnih čestica;
 - način gradnje, te visina i površina izgrađenih građevina;
 - komunalna oprema;
 - opremljenost komunalnom infrastrukturom;
 - druge vrijednosti i posebnosti;

1. Uvjeti određivanja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena

Članak 5.

- (1) Urbanističkim planom određene su i razgraničene površine slijedećih namjena:

Površine označene slovima:

- S** - stambena namjena
M - mješovita stambeno-poslovna namjena
Z1 - javne uređene zelene površine

Površine grafičkih oznaka:

- koridor prometnica

Članak 6.

- (1) Razgraničenje ovih površina određeno je na kartografskom prikazu br. 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja" u mjerilu 1:1000. Građevne čestice stambene namjene koje se samo djelomično nalaze unutar obuhvata Plana, a na kojima se nalaze izgrađene građevine, zadržavaju se, a s obzirom da se one samo manjim dijelom nalaze unutar obuhvata Plana, za sve daljnje intervencije na istima primjenjuju se odredbe Prostornog plana.
- (2) Navedene površine podrazumijevaju slijedeće sadržaje:

S – stambena namjena

- (3) Unutar površina planirane stambene namjene planira se gradnja jednoobiteljskih i višeoiteljskih građevina (niske stambene građevine) osnovne stambene namjene, te

gradnja pomoćnih građevina. Unutar građevina osnovne (stambene) namjene, u razini prizemlja (a najviše u cijeloj prizemnoj etaži), i eventualno podruma (ako za to postoje tehnički uvjeti), mogu se pojaviti i gospodarski sadržaji (neopasne uslužne / intelektualne djelatnosti, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, servisne - servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl. i druge usluge), trgovački, zanatski sadržaji (kod kojih se ne javljaju: buka, zagađenje zraka, vode i tla, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš) ili javni i društveni sadržaji (dječji vrtić i sl.), koji su dimenzijama i režimom podređeni osnovnoj namjeni.

Za stanovanje potrebno je na građevnoj čestici zadovoljiti potrebe za parkiranjem i to za svaki stan po 2 parkirno/garažna mjesta (2 PGM/1 stan) odnosno prema normativima danima u članku 31. ovih Odredbi.

M – mješovita stambeno-poslovna namjena

- (4) Unutar površina ove namjene moguća je gradnja građevina osnovne mješovite - stambeno-poslovne namjene, te pomoćnih građevina. Unutar površina ove namjene nije moguća gradnja isključivo stambenih građevina osnovne namjene. Stambeni prostori mogu se nalaziti na svim etažama iznad prizemlja i u potkrovlju. Ako se unutar građevina mješovite namjene, nalaze i stambeni prostori, oni ne smiju zauzimati površinu manju od 60% GBP-a svih građevina na građevnoj čestici, odnosno ne više od tri (3) stana. Ne stambeni sadržaji u prizemlju prema vanjskim javnim površinama moraju orijentirati reprezentativne prostore. Od ne stambenih sadržaja, unutar građevine mješovite namjene mogu se naći gospodarski sadržaji (neopasne uslužne / intelektualne djelatnosti, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, servisne - servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl. i druge usluge), trgovački i slični sadržaji.

Zelene površine

- (5) Na kartografskim prikazima 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja" i 1.2. "Korištenje i namjena površina - kategorizacija zelenih površina" u mjerilu 1:1000., prikazane su zelene površine unutar obuhvata plana s obzirom na stupanj uređenja i opremljenosti, te njihova detaljnija kategorizacija.

Z1 - javne zelene površine – javni park

- (6) Površine ove namjene podrazumijevaju parkovno uređene zelene površine. Prikazane su na kartografskom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja". Podrazumijevaju raznoliko i kvalitetno uređene prostore bogate raznolikošću i sadržajima kako je to određeno u točki 6. ovih Odredbi.

Zelene površine – elementi uređenja

- (7) Zelene površine komunalno su opremljene, te krajobrazno uređene elementima uređenja:
- zelenilom (stabla, grmlje, pokrivači tla, penjačice i povijuše, cvjetnjaci, trava...);
 - pješačkim (biciklističkim) površinama – stazama i popločenjima raznih materijala (kamen, betonske kocke, drvo, sipina);
 - urbanom opremom – klupe, rasvjetni stupovi i rasvjetna tijela, posude za otpatke;

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 7.

- (1) Ovim urbanističkim planom uređenja određeno je da građevine gospodarske namjene mogu biti smještene unutar površina mješovite namjene (M) kao građevine osnovne namjene na građevnim česticama, te kao prostori u sklopu građevina osnovne stambene

namjene (S). Razgraničenje ovih površina dano je na kartografskom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja" u mjerilu 1:1000.

M – mješovita namjena

- (2) Mogućnost gradnje gospodarskih i ugostiteljsko - turističkih građevina osnovne namjene unutar površina mješovite namjene dana je člankom 6. ovih odredbi. Uvjeti gradnje građevina unutar površina mješovite namjene su isti za građevine osnovne ugostiteljsko - turističke, gospodarske / poslovne ili stambeno - poslovne namjene i dani su u točki 4.2. "Uvjeti i način gradnje u površini mješovite namjene" ovih Odredbi.

S – stambena namjena

- (3) Gradnja gospodarskih građevina unutar površina stambene namjene kao gradnja zasebnih građevina na građevnoj čestici nije dozvoljena već se svodi se samo na mogućnost uređenja poslovnih prostora u sklopu osnovne stambene građevine i to na način kako je određeno točkom 10. članka 4. ovih Odredbi. Uvjeti i način gradnje građevina osnovne stambene namjene (unutar kojih se mogu nalaziti i prostori gospodarskih / poslovnih i drugih dozvoljenih ne stambenih sadržaja) određeni su u točki 4. ovih Odredbi

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 8.

- (1) Urbanističkim planom uređenja, a na kartografskom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja" nije određena površina namijenjena za izgradnju građevina isključivo društvene namjene.
- (2) Mogućnost uređenja prostora unutar građevina stambene namjene (S) za javne i društvene sadržaje (dječji vrtić i sl.) određena je točkom 10. članka 4. ovih Odredbi i to isključivo u razini prizemlja (a najviše u cijeloj prizemnoj etaži), i podruma (ako za to postoje tehnički uvjeti), pri čemu su dimenzijama i režimom podređeni osnovnoj namjeni.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 9.

- (1) Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja", određene su površine predviđene za stambenu izgradnju (S). Na kartografskom prikazu 3.2. "Način gradnje", prikazane su površine predviđene za izgradnju jednoobiteljskih i višeobiteljskih (niskih) stambenih građevina, koje je moguće graditi na slobodnostojeći ili poluugrađeni način. U sklopu građevnih čestica moguća je osim osnovnih građevina stambene namjene i gradnja manjih pomoćnih građevina te uređenje površine prometa u mirovanju, zelenih površina čestica.

4.1. Uvjeti i način gradnje građevina unutar površina stambene namjene

Članak 10.

- (1) Unutar površina stambene namjene (S), te jednoobiteljskog odnosno višeobiteljskog načina gradnje, moguće je vršiti preparcelaciju u cilju formiranja građevnih čestica za gradnju spomenutih građevina. Na građevnoj čestici moguće je graditi građevine osnovne namjene, pomoćne građevine, urediti prometne površine (parkirarišta, pristupne i druge komunikacijske površine), te uređivati zelene površine unutar čestica.

- (2) Prvenstvena namjena je stanovanje ali su mogući i drugi prateći sadržaji kao npr. uslužne djelatnosti, koje su prateće stanovanju, tihi obrti, manji poslovni prostori, prostori predškolske namjene i sl. odnosno kako je to određeno u članku 6. ovih Odredbi. Unutar površina ove namjene na građevnim česticama može se graditi samo jedna stambena građevina.

Članak 11.

- (1) Na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje" prikazane su regulacijske linije prometnica, obvezne građevinske linije, površine u sklopu građevnih čestica unutar koje je moguća izgradnja osnovne i pomoćnih građevina. Minimalne udaljenosti građevina od međe susjednih građevnih čestica prikazane su na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje" te određene u točki 4.1. ovih Odredbi.
- (2) Iznimno, pomoćne građevine mogu biti izgrađene i izvan površine označene za izgradnju građevina na građevnoj čestici ali na način da se grade na poluugrađeni način u smislu grupiranja u dubini čestice u uglu (iza građevina osnovne namjene i od nje odvojene minimalno 1 m) na način da zajedno formiraju jedan volumen u prostoru, odnosno kako je to određeno u članku 18. ovih Odredbi.

Članak 12.

- (1) Na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja" prikazani su oblici korištenja površina. Oznakom "1A" označen je oblik korištenja postojećih građevnih čestica (dovršeni dio naselja). Oznakom "2A" označen je oblik korištenja novoplaniranih stambenih površina namijenjenih gradnji jednoobiteljskih i višeobiteljskih stambenih građevina (nedovršeni dio naselja). Oznakom "2B" označen je oblik korištenja novoplanirane čestice namijenjene za gradnju građevina mješovite namjene (stambeno - poslovne).
- (2) Na kartografskom prikazu 3.2. "Način gradnje" prikazane su zone predviđene za gradnju jednoobiteljskih stambenih građevina, višeobiteljskih (niskih) stambenih građevina te građevina mješovite tipologije i namjene. Također na istom prikazu dane su oznake maksimalnih katnosti planiranih građevina.

Članak 13.

- (1) Oznaka "1A" na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja", predstavlja oblik korištenja prostora izgrađenog slobodnostojećim obiteljskim kućama i pratećim pomoćnim građevinama (izgrađene građevne čestice - dovršeni dio naselja, a koje su djelomično unutar obuhvata Plana), a unutar kojeg su moguće sve intervencije koje se svode na zaštitu postojećih građevina, održavanje, uređenje (pripadajućih okućnica), dogradnja (postojećih građevina) i izgradnja pomoćnih građevina na građevnim česticama, a u skladu sa odredbama Prostornog plana uređenja (katnost, koeficijent izgrađenosti - K_{ig} i iskorištenosti - K_{is} , udaljenost od građevinske linije, susjednih međa i sl.). Također je moguća izgradnja zamjenskih građevina, interpoliranja novih građevina, te rekonstrukcija i obnova postojećih građevina (adaptacije građevina), uz mogućnost prenamjene a u skladu sa odredbama Prostornog plana.

Članak 14.

- (1) Oznaka "2A" na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja", predstavlja oblik korištenja neizgrađenog prostora naselja (neizgrađene građevne čestice - nedovršeni dio naselja). Unutar ovog oblika korištenja moguća je preparcelacija i formiranje novih građevnih čestica, gradnja novih stambenih i pomoćnih građevina na novoformiranim građevnim česticama, te uređenje pripadajućih okućnica.

Članak 15.

- (1) U zoni "2A" označenoj na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja" (nedovršeni dio naselja) vrijede slijedeće odredbe za građevine na građevnim česticama namijenjenih jednoobiteljskoj i višeobiteljskoj stambenoj izgradnji na slobodnostojeći način:
- Minimalna površina građevne čestice je 400 m²;
 - Minimalna širina građevne čestice je 14 m mjerena na mjestu građevinske linije;
 - Minimalna dubina građevne čestice je 18 m

Članak 16.

- (1) U zoni "2A" označenoj na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja" (nedovršeni dio naselja) vrijede slijedeće odredbe za građevine na građevnim česticama namijenjenih jednoobiteljskoj i višeobiteljskoj stambenoj izgradnji na poluugrađeni način (dvojne građevine):
- Minimalna površina građevne čestice je 300 m²;
 - Minimalna širina građevne čestice je 12 m mjerena na mjestu građevinske linije;
 - Minimalna dubina građevne čestice je 18 m

Članak 17.

- (1) Zajedničke odredbe koje se odnose na sve jednoobiteljske stambene građevine (postojeće i planirane, slobodnostojeće ili poluugrađene - dvojne) u zonama "1A" i "2A", a koje nisu navedene u člancima 15. i 16. su sljedeće:
- Maksimalna izgrađenost građevne čestice je 40% ($k_{ig} = 0,4$);
 - Maksimalna iskorištenost građevne čestice je 1,5 ($k_{is} = 1,5$);

Navedeni koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}) i iskoristivosti (k_{is}), odnose se na sve građevine na građevnoj čestici (i osnovne i pomoćne građevine). Potrebe za parkiranjem riješiti na građevnoj čestici.

- Maksimalna etažnost građevina osnovne namjene je PoPr1Pk;
 - Maksimalna visina vijenca građevina je 8,5 m (mjereći od najniže kote konačno zaravnalog terena do visine vijenca - gornje kote nadozida iznad stropa najviše etaže u ravnini pročelja), uz uvjet da nagib krovnih ploha ne prelazi 45° mjereno u visini nadozida;
 - Minimalna udaljenost slobodnostojeće stambene građevine od međa susjednih građevnih čestica je 4 m, odnosno polovica visine građevine ($h/2$).
 - Minimalna udaljenost poluugrađene stambene građevine od ostalih susjednih međa osim one na koju se naslanja je 4 m, odnosno polovica visine građevine ($h/2$).
 - Minimalan postotak ozelenjene površine na prirodnom tlu jest 30% površine čestice.
- (2) Minimalna međusobna udaljenost susjednih građevina je 6 m (iznimno može biti i manja ali ne manje od 4 m pri čemu građevine moraju biti izgrađene od vatrootpornih materijala).
- (3) Visina pomoćne građevine određena je u pojmovniku ovih Odredbi i za nju ne vrijedi odredba o visini navedena u ovom članku.
- (4) Promet u mirovanju (parkiranje) potrebno je riješiti na građevnoj čestici stambene građevine po normativu 2 P(G)M /1 stan. U slučaju gradnje garaža potrebno je osigurati za svaki stan po minimalno jedno garažno mjesto i njemu odgovarajuće jedno parkirališno mjesto koje se može nalaziti i ispred pripadajućeg garažnog mjesta. Pristup na parkirališna mjesta na čestici potrebno je osigurati putem jednog (zajedničkog) kolnog pristupa na česticu. Direktan pristup da ulice na parkirališna mjesta moguć je za najviše za tri (3) parkirališna mjesta. Ako se u stambenim građevinama ili u manjim poslovnim građevinama na čestici nalaze i drugi ne stambeni sadržaji, potrebno je povrh navedenih PM za stanare, osigurati potreban broj PM-a i za te nestambene sadržaje prema normativima danim u članku 31. ovih Odredbi. Također je obvezno osigurati dodatnih 5%, a minimalno 1 parkirališno mjesto

za parkiranje osoba sa invaliditetom, povrh ukupnog planiranog/realiziranog broja parkirališnih mjesta.

Članak 18.

- (1) Iznimno odredbama u članku 17., osim gradnje stambenih građevina na poluugrađeni način, gradnja na međi dozvoljena je samo za pomoćne građevine u dubini građevne čestice i to bez mogućnosti izvedbe bilo kakvih otvora prema susjednoj građevnoj čestici uz obveznu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice na čijoj međi se planira gradnja navedene građevine. Na takav način nastojati graditi pomoćnu građevinu i na susjednoj građevnoj čestici u cilju grupiranja građevina u prostoru (dijeljenje zabatnog zida na međi).
- (2) U slučaju da pomoćne građevine nisu slobodnostojeće već poluugrađene tj. na međi sa susjednom građevnom česticom, nije dozvoljeno izvoditi nagib krova niti projektirati odvodnju sa krova na susjednu građevnu česticu. Građevina mora imati zid na međi izveden od vatrootpornih materijala.
- (3) Minimalna udaljenost stambene građevine od regulacijske linije prometnice je 5 m (minimalna građevinska linija) osim planiranu građevinu mješovite - stambeno-poslovne ili poslovne namjene koja se planira obvezna građevinska linija. Planirane minimalne udaljenosti građevinskih linija za nove stambene građevine te obvezne građevne linije za građevinu mješovite namjene prikazane su na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje".
- (4) Prilikom gradnje građevina osnovne namjene na poluugrađeni način (dvojne građevine) obvezno je omogućiti pristup i operativni rad vatrogasnog vozila, tako da je moguće preko otvora doći do svih stanova, tj. do svih lokala, s minimalno 2 strane građevine. Sukladno tome, u slučaju gradnje građevina osnovne namjene na poluugrađeni način (dvojne građevine), obvezna je izvedba zabatnog zida prema susjednoj čestici kao vatrootpornog, sa odvodnjom krova i nagibima krovnih ploha, u slučaju kosog krova, na vlastitu a ne na susjednu česticu.

Članak 19.

- (1) Sve pomoćne građevine mogu se graditi u dubini građevne čestice u pravilu nakon i iza stambene građevine. Garaže se mogu graditi kao pomoćne građevine u dubini čestice iza građevina osnovne namjene ili u sklopu građevine osnovne namjene i to u podrumskoj ili prizemnoj etaži.
- (2) Preporuča se slijediti tradiciju i tipologiju okolne izgradnje.

Članak 20.

- (1) Ograde prema ulici trebaju biti transparentne maksimalne visine 1,5 m, u pravilu od drveta, kamena, metala i betona (preporuka sadnje živice s unutarnje strane). Ograde između građevnih čestica mogu biti i više od 1,5 m ali ne više od 2 m izgrađene na isti način kao i ulične ograde. Puno ograde između susjednih građevnih čestica mogu biti jedino na mjestima direktnog naslanjanja nadstrešnica ili pomoćnih građevina na među. Ulična ograda se gradi se na građevnoj čestici građevine.

Članak 21.

- (1) Do trenutka izgradnje Planom određenih vrsti instalacija komunalne infrastrukture (vodovod, plinovod, kanalizacija, telefon i struja), Planom se određuje najniži nivo komunalne opremljenosti koje građevna čestica mora ispunjavati kako bi se omogućio početak gradnje građevina sukladno propisima.
- (2) Najniži nivo komunalne opremljenosti građevne čestice u cilju početka gradnje jednoobiteljskih i višeobiteljskih (niskih) stambenih građevina na slobodnostojeći i poluugrađeni način, te pomoćnih građevina do trenutka realizacije Plana je sljedeći:

- neposredan pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 3 m. Iznimno, neposredan pristup na javnu prometnu površinu za koju je izdana lokacijska dozvola s minimalno potrebnim stupnjem konačnog uređenja javno-prometne površine. U točki 5. ovih Odredbi dan je minimalni standard uređenosti pristupnih putova i javno prometnih površina;
 - mogućnost priključka na izgrađen i funkcionalan sustav odvodnje fekalne kanalizacije;
 - mogućnost priključka na izgrađen i funkcionalan sustav elektroopskrbe;
 - mogućnost priključka na izgrađen i funkcionalan sustav vodoopskrbe;
- (3) Nije moguća gradnja niti izdavanje potrebnih dozvola za gradnju na građevnim česticama ako nisu ispunjene svi navedeni minimalni uvjeti. Obaveza je provedbe svih odredbi Plana o načinu gradnje na građevnim česticama neovisno o provedbi ostalih dijelova Plana.
- (4) Od svih Planom predviđenih vrsti instalacija komunalne infrastrukture, a pored minimalno određenih kao uvjeta za početak gradnje građevina, ovim Planom se određuje obaveza priključka još jedino na plinoopskrbni sustav kada on bude izgrađen i postane funkcionalan u cijelosti i to najkasnije godinu dana po završetku njegove izgradnje.

4.2. Uvjeti i način gradnje građevina unutar površina mješovite namjene

Članak 22.

- (1) Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena površina - razvoj i uređenje naselja", određena je površina mješovite namjene (M).
- (2) Unutar ove površina na građevnoj čestici omogućena je gradnja jedne građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina, uređenje manjih parkirališnih, pješačkih i zelenih površina. S obzirom na položaj zone namijenjene za gradnju građevina mješovite - stambeno-poslovne namjene gradnja građevine osnovne namjene moguća je na slobodnostojeći način.
- (3) Namjena građevina koje je moguće graditi na građevnoj čestici unutar površina ove namjene dana je u članku 4. točka 11. odnosno u članku 6. ovih Odredbi.

Članak 23.

- (1) Na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja" oznakom "2B" prikazan je oblik korištenja planiranih građevnih čestica mješovite namjene (nedovršeni dio naselja).
- (2) Oznakom "2B" na kartografskom prikazu 3.1. "Oblici korištenja", označava se neizgrađeni prostor unutar kojeg je moguća izgradnja novih građevina osnovne mješovite - stambeno-poslovne namjene, pomoćnih građevina, izgradnja, uređenje i održavanje okolnog prostora, kolno-pješačkih površina, parkirališta, hortikulturno uređenje pripadajućih zelenih površina i postava pripadajuće opreme u sklopu hortikulturnog uređenja okolnog prostora građevine a ili u sklopu uređenja kolno-pješačkih površina.

Članak 24.

- (1) Na ovim površinama obvezno je uređenje zelenila i popločanih pješačkih površina prema javno prometnim površinama uz postavu elementa urbane opreme i određeni stupanj hortikulturnog rješenja. Na njih orijentirati pristupe i reprezentativne prostore unutar građevina osnovne namjene. Površine orijentirane prema javnim prometnim površinama preporučaju se kao uređene, popločane i neograđene. S obzirom na javni karakter i položaj u prostoru, gradnja ograda u smislu odredbi iz članka 20. ovih Odredbi nije dozvoljena unutar površina ove namjene. Iznimno, ograde mogu biti samo u obliku prepreka u cilju onemogućavanja nepropisnog kretanja i zadržavanja vozila na čestici ili usmjeravanja kretanja pješaka (stupići ili niske živice do visine 70 cm).

Članak 25.

- (1) Za gradnju na ovim površinama mješovite – pretežno poslovne namjene vrijede slijedeće odredbe:
 - Minimalna površina građevne čestice je 400 m²;
 - Minimalna širina građevne čestice je 14 m mjerena na mjestu građevinske linije;
 - Maksimalna etažnost građevina osnovne namjene je PoPr1Pk, odnosno maksimalna visina vijenca je 8,5 m od konačno zaravnatog terena;
 - Maksimalna izgrađenost građevne čestice je 40% ($k_{ig} = 0,4$);
 - Maksimalna iskorištenost građevne čestice je 1,5 ($k_{is} = 1,5$);

Članak 26.

- (1) Na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje" označen je obvezna građevinska linija i dubina prostora čestice unutar koje je moguća izgradnja i ona se odnosi na sve građevine na građevnoj čestici.

Članak 27.

- (1) Promet u mirovanju potrebno je riješiti na građevnoj čestici. U slučaju gradnje stambeno-poslovnih građevina, potrebno je imati za svaki stan po 2 parkirališna / garažna mjesta (2PGM/1stan). Za druge ne stambene sadržaji, potrebno je osigurati potreban broj PGM-a prema normativima danim u članku 31. ovih Odredbi. Također je obvezno osigurati dodatnih 5%, a minimalno 1 parkirališno mjesto za parkiranje osoba sa invaliditetom, povrhu ukupnog planiranog/realiziranog broja parkirališnih mjesta.
- (2) Garaže riješiti u podrumu ili na nivou prizemlja na otvoreni ili zatvoreni način (u ovisnosti o projektu) i to u građevini osnovne namjene. Parkiranje riješiti na otvoreni način na građevnoj čestici. Pristup na parkirališne površine omogućiti putem jednog zajedničkog kolnog pristupa na česticu. Direktni pristup da ulice na parkirališna mjesta moguć je za najviše za tri (3) parkirališna mjesta.
- (3) Planirati hortikulturno uređenje zelenih površina u sklopu građevna čestice.

Članak 28.

- (1) Do trenutka izgradnje Planom određenih vrsti instalacija komunalne infrastrukture (vodovod, plinovod, kanalizacija, telefon i struja), Planom se određuje najniži nivo komunalne opremljenosti koje građevna čestica mora ispunjavati kako bi se omogućio početak gradnje građevina sukladno propisima.
- (2) Najniži nivo komunalne opremljenosti građevne čestice u cilju početka gradnje građevina osnovne mješovite - pretežno poslovne namjene i svih pomoćnih građevina do trenutka realizacije Plana je sljedeći:
 - neposredan pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 3 m. Iznimno, neposredan pristup na javnu prometnu površinu za koju je izdana lokacijska dozvola s minimalno potrebnim stupnjem konačnog uređenja javno-prometne površine. U točki 5. ovih Odredbi dan je minimalni standard uređenosti pristupnih putova i javno prometnih površina;
 - mogućnost priključka na izgrađen i funkcionalan sustav odvodnje fekalne kanalizacije;
 - mogućnost priključka na izgrađen i funkcionalan sustav elektroopskrbe;
 - mogućnost priključka na izgrađen i funkcionalan sustav vodoopskrbe;
- (3) Nije moguća gradnja niti izdavanje potrebnih dozvola za gradnju na građevnoj čestici ako nisu ispunjene svi navedeni minimalni uvjeti. Obaveza je provedbe svih odredbi Plana o načinu gradnje na građevnoj čestici, neovisno o provedbi ostalih dijelova Plana.

- (4) Od svih Planom predviđenih vrsti instalacija komunalne infrastrukture, a pored minimalno određenih kao uvjeta za početak gradnje građevina, ovim Planom se određuje obveza priključka još jedino na plinopskrbni sustav kada on bude izgrađen i postane funkcionalan u cijelosti i to najkasnije godinu dana po završetku njegove izgradnje.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 29.

- (1) Trase i površine građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukturne mreže, prikazane su u kartografskom prikazu broj 2.1. do 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža", u mjerilu 1:1000.
- (2) Detaljni raspored vodova komunalne infrastrukture unutar koridora određenih Planom, biti će utvrđen lokacijskom dozvolom. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju vodova komunalne infrastrukture, poštovati odredbe Plana o međusobnom rasporedu vodova unutar profila, uvjetima gradnje i polaganja vodova. Izgradnju i rekonstrukciju pojedine vrste infrastrukture uskladiti sa izgradnjom ili rekonstrukcijom ostalih vodova (izbjegavati serijske intervencije, već radove na polaganju i rekonstrukciji vodova uskladiti da se izvedu odjednom).
- (3) Lokacijskom dozvolom može se odrediti gradnja uređaja i/ili postrojenja sustava prometne i komunalne infrastrukture i na drugim površinama od onih predviđenih stavkom 1. ovog članka, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina.
- (4) Prometni infrastrukturni koridori predstavljaju sve površine i prateće građevine unutar Planom utvrđenih koridora ili građevnih čestica potrebnih za gradnju ili funkcioniranje prometne i komunalne infrastrukture, s pratećim građevinama (transformatorska postrojenja i sl.).
- (5) U osnovnoj razini cestovnih koridora predviđeno je urediti prometne površine, te površine zaštitnog razdjelnog zelenila.
U prvom i drugom podzemnom sloju ovih koridora predviđeno je polaganje uređaja u funkciji sustava telekomunikacijskog prometa, cjevovoda vodoopskrbe, javne odvodnje otpadne i oborinske vode, plinopskrbe te elektroenergetskih kabela i kabela javne rasvjete.
- (6) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture, obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i pravilnika kojima su određeni odnosi s ostalim infrastrukturnim građevinama, uređajima i/ili postrojenjima. U istom postupku, potrebno je pribaviti suglasnosti i mišljenja drugih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (7) Planom su određene površine za gradnju pješačkih površina u sklopu koridora prometnica, uz kolnik ili odvojeno od kolnika pojasom zelenila.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 30.

- (1) Na kartografskom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena prostora – namjena" označene su površine za ulice. Unutar takvih površina treba urediti kolnik, nogostup i zelenilo kako je prikazano na kartografskim prikazima br. 1.2. "Korištenje i namjena prostora -

kategorizacija zelenih površina" i 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet".

Prometnu mrežu treba graditi u okviru koridora određenih u ovom planu. U sklopu uređenja priključka novoplanirane ulice na Malogoričku cestu, preporuča se planirati u sklopu Malogoričke ceste, a sukladno prostornim mogućnostima, i posebne priključne prometne trake radi sigurnijeg vođenja prometa ("lijevi i desni skretač").

- (2) Preduvjet za izgradnju planiranih ulica i prometnih površina predviđenih Planom su ishođene i pravomoćne sve potrebne dozvole.

Širina prometnog traka sabirne prometnice i slijepih stambenih ulica iznosi 3,0 m.

- (3) Minimalni standard površinskog uređenja javno prometne površine (a nakon izgrađene planske komunalne infrastrukture u prvom i drugom donjem sloju), u smislu najnižeg nivoa komunalne opremljenosti građevne čestice u cilju početka gradnje građevina, je prometna površine sa utabanom zemljom ili nasipan šljunkom kao gornjom obradom površine uz obvezno održavanje od strane korisnika dotičnog pristupnog puta u cilju omogućavanja pristupa interventnim vozilima do konačne izgradnje prema izdanoj lokacijskoj dozvoli i građevinskoj dozvoli.
- (4) U koridoru glavne sabirne ulice predviđeni su obostrani pješački pločnici širine 2 m te razdjelni pojas zelenila sa potezom drvoreda širine 2 m na sjevernoj strani. Ukupna širina koridora glavne sabirne ulice iznosi 12 m.
- (5) U koridoru stambenih slijepih ulica predviđeni su obostrani pješački hodnici širine 1,5 m. Ukupna širina koridora ovih ulica iznosi 9 m.
- (6) Površine i pristupi za pješake moraju biti izgrađeni bez bilo kakvih urbanističko-arhitektonskih barijera, odnosno prilikom uređenja treba se pridržavati Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

Visina rubnjaka na svim mjestima gdje pješačke hodnike ili zelenilo odvajaju od kolnika iznosi 15 cm. Na vatrogasnim pristupima visina rubnjaka ne smije prelaziti 8 cm. Kako bi se omogućio pristup vozila sa javne prometne površine na građevne čestice, Planom je predviđena izvedba upuštenih rubnjaka na mjestima kolnih ulaza u čestice.

- (7) Planom su predviđeni poprečni nagibi kolnika na obje strane (od osi kolnika prema vanjskim rubovima).

Poprečni nagibi pješačkih hodnika i razdjelnih površina zelenila trebaju biti u padu od regulacijskih linija prema glavnoj osi koridora.

Planom je predviđena obveza izgradnje zaokretišta za komunalna i druga vozila na kraju slijepe stambene ulice duljne 150 m, odnosno kako je to prikazano kartografskom prikazu 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet". Izgradnja zaokretišta nije obavezna u slučaju slijepih stambenih ulica duljine manje od 75 m.

- (8) Križanja trebaju biti izvedena u razini uz uvjet zadovoljenja maksimalnog stupnja sigurnosti primjenom horizontalne i vertikalne signalizacije. U zonama križanja svih ulica zabranjena je sadnja nasada visokog zelenila, budući je obavezno osigurati punu preglednost u svim privozima.

- (9) Prilikom uređenja prometnica voditi računa o koordiniranju izrade projektne dokumentacije, te u konačnici i izvođenju svih potrebnih vodova komunalne infrastrukture u za to određenim pojasi unutar koridora ulice. Potrebno je poštivati norme i propise ali i normative koje provodi pojedina institucija zadužena za planiranje, uređenje i održavanje pojedine vrste komunalne infrastrukture.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 31.

- (1) Planom je određeno da se parkirališta i/ili garaže za pojedine građevine stambene i mješovite namjene rješavaju isključivo na građevnoj čestici građevine. Pri tome je potrebno osigurati 2 parkirališno-garažna mjesta po 1 stanu.
- (2) Minimalne dimenzije parkirališnih mjesta su $5,5 \times 2$ m za slučaj uzdužnog parkiranja, odnosno $4,8 \times 2,3$ m za okomito parkiranje (HRN U.S4.234). Navedene dimenzije parkirališnih mjesta odnose se na sva parkirališna mjesta na građevnim česticama (bilo da su unutar ili izvan građevine). Prilikom planiranja parkirališnih mjesta i površina obvezno je poštivati relevantne propise i norme.
- (3) Normativ za obvezno osiguranje broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) preuzet je iz Prostornog plana i iznosi:
- za trgovačke sadržaje i robne kuće na 25 m^2 bruto izgrađene površine,
 - za obrte i servise na 3 zaposlena u smjeni,
 - za ugostiteljstvo (restorani, kavane i sl.) na 20 m^2 bruto izgrađene površine odnosno na 4-12 sjedećih mjesta – ovisno o lokalnim uvjetima (primjenjuje se izračun većeg broja PGM),

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 32.

- (1) Planom su određene javne zelene površine koje su namijenjene isključivo pješačkom prometu, prikazane u grafičkom prikazu 1.1. "Korištenje i namjena prostora – razvoj i uređenje prostora".
- (2) Uz javne pješačke površine, moguće je postavljanje gradske urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje korisnog otpada. Oblikovanje i stupanj uređenja i komunalnog opremanja odredit će se projektnom dokumentacijom.
- (3) Pješačke površine u sklopu parkova i drugih uređenih javnih zelenih površina uređivati u skladu sa odredbama Plana navedenim u točki 6. Uvjeti uređenja zelenih površina ovih Odredbi.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 33.

- (1) Uvjeti gradnje i opremanja prostora uređajima sustava telekomunikacijskog prometa definirani su u poglavlju 3.5. "Komunalna infrastrukturna mreža" tekstualnog dijela Plana, te na kartografskom prikazu broj 2.2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - javne telekomunikacije", u mjerilu 1:1000. Trase uređaja za prijenos sustava telekomunikacija su orijentacijske, a detaljno će biti određene idejnim rješenjem u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

- (2) Planirani sustav DTK planirati i projektirati usklađeno sa drugim vodovima komunalne infrastrukture, i to podzemno, optičkim kabelima u prvom podzemnom sloju, u pravilu u pojasevima pješačkih pločnika ili pojasevima razdjelnog zelenila, odnosno kako je to prikazano u karakterističnim profilima za pojedine ulice.

Prilikom polaganja treba nužno je obavezno pridržavanje minimalnih udaljenosti u situativnom i visinskom smislu, koje su definirane Pravilnikom o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture (NN br. 88/01). To znači sljedeće minimalne udaljenosti od drugih vodova komunalne infrastrukture:

- **pri paralelnom polaganju:**

- 0,5 m za energetske kabele do 10 kV,
- 1,0 m za energetske kabele do 35 kV,
- 0,5 m za telekomunikacijske kabele,
- 1,0 m za plinovod,
- 1,0 m za vodovod do Ø 200 mm,
- 2,0 m za vodovod preko Ø 200 mm,
- 1,0 m za cjevovod javne odvodnje;

- **pri prijelazu drugih vodova:**

- 0,5 m za energetske kabele,
- 0,15 m za telekomunikacijske kabele,
- 0,15 m za plinovod,
- 0,15 m za vodovod.

Širina koridora u glavnoj sabirnoj ulici, za korisničke i spojne vodove, iznosi 0,6 – 1,0 m, a u slijepim stambenim ulicama širina koridora iznosi 0,5 - 0,7 m.

Navedeni su koridori jedinstveni bez obzira na broj koncesionara.

- (3) Unutar pokretnog podsustava nije predviđeno postavljanje novih baznih radijskih stanica digitalne mreže (GSM / UMTS).
- (4) Kabele treba uvlačiti u prethodno položene PVC cijevi Ø110, Ø50 i putem tipskih betonskih standardiziranih DTK zdenaca s lijevano-željeznim poklopcima omogućiti prespajanje i izvlačenje pretplatničkih priključaka. Priključke se preporuča izvoditi za dvije ili više zgrada iz istog zdenca. Razmak između zdenaca određuje se na osnovi Uputstava o gradnji mjesnih kabelskih mreža. Tipovi kabelskih zdenaca biti će određeni glavnim projektom, a trebaju biti dimenzionirani za nosivost:
- zdenac ispod pješačkog hodnika na opterećenje od 50 kN odnosno 150 kN na sredini poklopca,
 - zdenac ispod kolnika na najveće opterećenje od 5 kN/m² jednoliko raspoređeno po terenu u okolini zdenca
 - okvir i lijevano željezo poklopca moraju izdržati dinamičko opterećenje preneseno preko ploče i to 50 kN za okvir postavljen u pješačkom hodniku ili razdjelnoj površini zelenila.
- (5) DTK i druge TK i signalne kabele treba polagati izvan površine kolnika, a na mjestima prijelaza ispod kolnih površina kabele treba uvlačiti u odgovarajuće zaštitne cijevi.

Planom je predviđena lokacija za ulični kabinet, dimenzija (d×š×v) 2m×1m×2m.

- (6) Na mjestima priključka glavne sabirne ulice na okolne prometnice, planira se i priključak na već postojeću telekomunikacijsku infrastrukturu u Malogoričkoj ulici, odnosno planiranu telekomunikacijsku infrastrukturu u uređenoj ulici (za koju je u tijeku izrada idejnog rješenja) uz zapadnu granicu obuhvata Plana.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 34.

- (1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja prostora komunalnom infrastrukturnom mrežom (vodoopskrba, odvodnja oborinskih i otpadnih voda, plinoopskrba, elektroopskrba i javna rasvjeta) definirani su u poglavlju 3.5. "Komunalna infrastrukturna mreža" tekstualnog obrazloženja, te na kartografskim prikazima 2.2. do 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža" u mjerilu 1:1000.
- (2) Komunalna infrastruktura se treba polagati unutar koridora javnih prometnih površina, u za tu svrhu osiguranim pojasiima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom određenim u poprečnim presjecima.
Trase komunalne infrastrukturne mreže i lokacije uređaja komunalne infrastrukture su orijentacijske, a detaljno će biti određene u postupku izdavanja lokacijske dozvole.
- (3) Prije izgradnje prometnica prethodno treba položiti svu planiranu komunalnu infrastrukturu. Izgradnja vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađena s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća zaduženih za njihovu izgradnju i održavanje a koja će postaviti u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 35.

- (1) Planirani vodoopskrbni cjevovodi unutar područja obuhvata prikazani su u kartografskom prikazu broj 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba" u mjerilu 1:1000.
- (2) U postupku izgradnje i uređenja planskih koridora javnih prometnih površina unutar područja obuhvata, potrebno je položiti vodoopskrbne cjevovode sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke.
- (3) Potrebne količine vode za gašenje požara treba osigurati u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. list 30/91 preuzeto iz NN 55/96).
Mreža vodoopskrbnih cjevovoda treba osigurati potrebne količine sanitarne i protupožarne vode (5 l/s) te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu. Hidrante, u pravilu, treba projektirati kao nadzemne i postavljati izvan prometnih površina. Najveće dozvoljene udaljenosti bilo koje vanjske točke građevine ili neke druge točke štitičenog prostora od najbližeg hidranta, te njihove maksimalne međusobne udaljenosti, određene su Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).
- (4) Novoplanirane cjevovode u funkciji opskrbe pitkom vodom treba polagati unutar koridora javnih prometnih površina koristeći pri tome prvi podzemni sloj i to ispod pješačkih hodnika. Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto, u svrhu osiguranja dvostrane mogućnosti opskrbe vodom.
- (5) Kućni priključci se izvode do glavnog vodomjernog okna s kombiniranim impulsnim brojiplom za sanitarnu i protupožarnu vodu. Vodomjerno okno mora biti postavljeno izvan građevine, ali unutar njezine čestice.
Na kućnom priključku unutar javne površine treba biti izgrađen zasun sa ugradbenom armaturom.

- (6) Novi cjevovodi zbog mjera protupožarne zaštite ne mogu imati presjek manji od \varnothing 80 mm i to u glavnoj (sabirnoj) ulici naselja.
- (7) Planom je predviđen priključak novog vodoopskrbnog cjevovoda na postojeću vodovodnu infrastrukturu na mjestu prometnog priključaka glavne sabirne ulice na Malogoričku cestu istočno, te na mjestu priključka na ulicu uz zapadnu granicu obuhvata Plana a za koju je izdana pravomoćna lokacijska dozvola (06/2007).

5.3.2. Odvodnja otpadne fekalne i oborinske vode

Članak 36.

- (1) Planirani cjevovodi u funkciji sustava javne odvodnje otpadne i oborinske vode na području obuhvata prikazani su u kartografskom prikazu broj 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:1000.
- (2) Planom je na prostoru Općine predviđena izgradnja polurazdjelnog sustava javne odvodnje odnosno izgradnja dva međusobno odvojena podsustava, jednog za odvodnju otpadnih voda i tzv. prve oborinske vode, te drugog za odvodnju oborinske vode.
- (3) Sve planirane cjevovode u funkciji javne odvodnje predviđeno je polagati u koridorima javnih prometnih površina, na način da cjevovodi podsustava odvodnje otpadnih voda budu položeni u drugom, a cjevovodi odvodnje oborinskih voda u prvom podzemnom sloju.
- (4) Visinskim položajem i uzdužnim padovima cjevovoda treba u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti gravitacijsku odvodnju, te minimalizirati moguću pojavu uspora u mreži.
- (5) Kontrolna okna treba izvesti na svim mjestima visinskih i situativnih lomova, a na potezima gdje su cjevovodi položeni u pravcu, na svakih 30 – 40 m.
- (6) Poklopce revizijskih okana u kolnim površinama ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ukoliko to, iz određenih razloga nije moguće, onda ih treba postavljati u sredini kolnika.
Sabirna okna kućnih, gospodarskih i dr. priključaka treba postavljati unutar čestice neposredno uz rub regulacijske linije prometnice.
- (7) Oborinske vode sa svih prometnih površina prikupljati će se slivnicima, koji trebaju biti projektirani i izvedeni kao tipski. Dubina taložnice u slivniku mora biti najmanje 1,5 m. Priključak slivnika na odvodni cjevovod mora biti izveden u vodonepropusnoj izvedbi. Slivnici ne smiju biti međusobno spojeni, a nije dozvoljeno ni uvođenje odvoda jednog slivnika u drugi.

Pad priključka slivnika može iznositi najviše 30%. Ukoliko je pad priključka veći od 15%, treba ga izvesti sa betonskom podlogom i oblogom.

Odvodnja oborinskih voda sa krovova građevina vršit će se odvodnjom u okolni teren u sklopu građevne čestice. Sukadno tome će biti riješen i sustav odvodnje sa popločanih i parkirališnih površina u sklopu građevne čestice (porozna obloga kroz koju je moguće procjeđivanje oborinske vode u tlo). Planom nije predviđeno upuštanje oborinskih voda sa građevnih čestica u sustav odvodnje oborinskih voda sa javno prometnih površina.

- (8) Idejnim rješenjem odvodnje biti će određeni presjeci i nivelete javnih kanala, kote usporne vode, te način priključenja sabirnog kanala na postojeće cjevovode i kanale oborinske odvodnje.

- (9) Preporučljivo je da cijevi budu okruglog presjeka i profila ne manjeg od Ø40 cm. Cijevi i spojevi moraju biti izrađeni od materijala koji će osigurati vodonepropusnost, trajnost, te brzu montažu i ugradnju.
Cijevi koje budu korištene kod polaganja cjevovoda obavezno moraju imati provjereno dobra mehanička svojstva (vodonepropusnost, trajnost, nepropusni način spajanja, brza montaža i ugradnja).
- (10) Planom je predviđen priključak sustava za odvodnju fekalnih otpadnih voda na planirani kanal odvodnje u Malogoričkoj ulici na mjestu prometnog priključka na tu ulicu, te priključak sustava za odvodnju oborinskih voda na postojeći otvoreni odvodni kanal uz Malogoričku ulicu kako je to prikazano na kartografskom prikazu 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba / odvodnja".
- (11) Iznimno, do trenutka izgradnje kolektora fekalne kanalizacije kroz Malogoričku cestu, u sklopu koridora ulice - priključka na Malogoričku cestu, planira se zeleni pojas unutar kojeg je moguće smjestiti biorotor (ako se za njim pojavi potreba a sukladno mogućnostima i odabranom tehničkom rješenju odvodnje). Do trenutka izgradnje kolektora fekalne kanalizacije kroz Malogoričku cestu ispušt pročišćenih voda iz biorotora biti će u otvoreni kanal u sklopu Malogoričke ceste. U trenutku izgradnje i puštanja u rad kolektora fekalne kanalizacije kroz Malogoričku cestu, ispušt u otvoreni kanal se mora napustiti, te cjelokupni sustav priključiti na spomenuti kanal, kako je to i prikazano na kartografskom prikazu 2.4. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba / odvodnja".

5.3.3. Distributivna plinoopskrbna mreža

Članak 37.

- (1) Planirani plinovod na području obuhvata prikazan je u kartografskom prikazu br. 2.3. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetska sustav - plinoopskrba" u mjerilu 1:1000.
- (2) Prostornim planom uređenja određena je plinoopskrba naselja Brezje prirodnim plinom za zagrijavanje građevina i to putem lokalnog plinovoda koji je danas položen kroz obodne ulice i na koji je moguće ostvariti priključak na mjestima na kojima je moguće ostvariti i prometni priključak na obodne prometnice.
- (3) Planom je predviđena plinifikacija cjelokupnog područja obuhvata prirodnim plinom. Sustav je planiran kao srednjotlačni (radni tlak 4 bara). Za srednjotlačne plinovode treba koristiti polietilenske PEHD visoke gustoće.
- (4) Za polaganje plinovoda potrebno je unutar koridora prometnica osigurati pojas od 2 m širine i to u prvom podzemnom sloju.
- (5) Situativno polaganje plinoopskrbnih cjevovoda obavezno je vršiti u skladu s uvjetima za provođenje mjera zaštite od požara i uz poštivanje obaveznih udaljenosti od različitih objekata i drugih vrsta komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju, odnosno na mjestima križanja s drugim vodovima.

U tom smislu, određene su sljedeće sigurnosne udaljenosti, odnosno obvezujući uvjeti za paralelno polaganje srednjotlačnih (STP) plinovoda:

- min. 2 m od izgrađenih objekata;
- min. 1 m za srednjotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevinu;
- min. 1,5 m od nasada visokog zelenila;

- min. 1,5 m od okana drugih vrsta komunalne infrastrukture i stupova javne rasvjete,
 - od drugih vrsta komunalne infrastrukture;
 - min. 1 m od elektroenergetskih kabela, odnosno min. 0,40 m od drugih instalacija pri paralelnom polaganju;
 - min. 0,5 m od elektroenergetskih kabela (dodatno i u zaštitnoj cijevi), odnosno od drugih instalacija na mjestima prijelaza po vertikali;
 - min. 1 m nadsloja iznad plinoopskrbnog cjevovoda.
- (6) Izgradnja postrojenja za regulaciju radnog tlaka unutar plinoopskrbnog sustava na prostoru obuhvata Plana nije predviđena.
- (7) Svi zahvati i postupci pri trasiranju i polaganju plinovoda moraju biti usklađeni s postojećim pozitivnim propisima i zakonskim aktima (Zakon o zaštiti požara, NN br. 58/93, Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima, NN br. 108/95) iz oblasti zaštite od požara.
- (8) Svaka građevina mora imati zasebni kućni priključak. Srednjotlačni kućni priključak završava plinskim regulacijskim uređajem uključivo glavnim zaporom smještenim u plinskom ormariću na pročelju građevine.
- (9) Na mjestima priključka glavne sabirne ulice naselja na okolne prometnice, planira se i priključak na postojeći plinovod u Malogoričkoj ulici, odnosno na planirani plinovod u ulici uz zapadnu granicu obuhvata Plana, a za koju je izdana pravomoćna lokacijska dozvola (06/2007).

5.3.4. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

Članak 38.

- (1) Elektroenergetska postrojenja i uređaji prikazani u kartografskom prikazu 2.3. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetska sustav - elektroenergetika" u mjerilu 1:1000, su orijentacijski, a točne pozicije biti će određene idejnim rješenjima u postupcima izdavanja lokacijskih dozvola. Unutar koridora prometnica osigurani su pojasi za polaganje elektroenergetskih kabela kako je to prikazano u karakterističnim poprečnim presjecima ulica.
- (2) Napajanje električnom energijom svih planskih sadržaja na prostoru Brezja predviđeno je iz postrojenja planiranog transformatorskog postrojenja unutar obuhvata Plana.
- (3) Kabela mreža između visokonaponskog postrojenja TS 171 i planske srednjenaponske transformatorske stanice postrojenja predviđena je za naponsku razinu 20 kV koja je planska naponska razina za dugoročno plansko razdoblje. Polaganje novog srednjenaponskog kabela predviđeno je u prvom podzemnom sloju ispod površina za pješački promet.
- (4) Promjene napona na distribucijskoj mreži trebaju biti u granicama tehničkih propisa. Dopušteno odstupanje od nazivnog napona pri normalnim energetska prilikama na mjestu predaje može biti:
- za srednji napon 10(20) kV do - 5% i
 - za niski napon 0,4 kV od +5% do - 6%.
- (5) Dopušteni pad napona u niskonaponskoj mreži od sabirnica niskog napona u TS 10(20)/0,4 kV do zadnjeg priključka iznosi od 4%, a od mjesta priključka do zadnjeg trošila do 2%.
- (6) Zaštitu od indirektnog dodira za sve nove potrošače treba izvesti TN - S sustavom s uređajima za isklapanje nadstruje bez obzira na vršnu snagu potrošača. U svim novim

građevinama treba zahtijevati izvođenje temeljnog uzemljivača, provođenje mjere izvođenja potencijala te instalaciju s posebnim zaštitnim vodičem.

- (7) Novu transformatorsku stanicu 1000 kV i 10(20)/0,4 kV treba izvesti kao slobodnostojeću tipskim elementima DP "Elektra" Zagreb, a moraju sadržavati jednu transformatorsku komoru za transformator instalirane snage 1000 kVA,
- (8) Minimalna površina čestice za izgradnju postrojenja iznosi 7,0 m x 5,0 m. Planom je određena lokacija čestice uz javne prometne površine te je tako omogućen neposredan pristup vozilima u svrhu izgradnje i/ili održavanja.
- (9) Transformator treba biti preklopiv s 10 kV na 20 kV.
- (10) Srednjenaponske i niskonaponske kabele kao i kabele javne rasvjete treba polagati u principu u prvom podzemnom sloju na dubini 0,80 m unutar koridora javno prometnih površina. Njihov položaj treba biti usklađen s drugim vodovima komunalne infrastrukture i situativno i visinski, a kao površine ispod kojih je moguće polagati kabele u osnovnoj razini treba koristiti površine pješačkih hodnika. Niskonaponske kabele kao i kabele javne rasvjete moguće je voditi i zračnim putem, a sukladno idejnim rješenjem u sklopu izdavanja lokacijske dozvole za prometne površine.
- (11) Korištenjem različitih tehnoloških i tehničkih rješenja elemenata transformatorskih postrojenja obavezno je pouzdano spriječiti svako nepovoljno djelovanje postrojenja na živote i materijalne interese stanovništva, zaposlenih i/ili prolaznika. To jednako podrazumijeva redoviti rad, slučajeve elementarnih i drugih eventualnih nepogoda kao i moguće kvarove odnosno oštećenja.
- (12) Konceptcija novoprojektirane rasvjete treba biti usklađena s klasifikacijom u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom. Za rasvjetljavanje prometnih površina određena je klasa C3 (M4) za koju je srednja rasvjetljenost $E_{sr} = 15 \text{ lx}$. U skladu s navedenim elementima prihvatljivi su stupovi tip KORS - 2B - 1000 visine 10 m i svjetiljke Famalux LVC - 16/250 NaV.
- (13) Stupove nosače rasvjetnih tijela treba unutar prometnih koridora postavljati na način i u skladu s potrebom da se osigura puna rasvjetljenost svih prometnih površina u svim vremenskim uvjetima. U pravilu stupove je planirano postavljati uzduž jedne strane prometnih koridora. Izuzetno, kod cestovnih koridora gdje je uslijed visokih nasada zelenila moguća pojava tzv. "slijepih džepova", može se za postizanje zadovoljavajuće razine rasvjetljenosti koristiti obje strane koridora prometnice.

6. Uvjeti uređenja zelenih površina

Članak 39.

- (1) U člancima koji slijede, navedene su odredbe uređenja zelenila unutar obuhvata Plana. Sve odredbe u smislu preporuka biti će posebno istaknute.
- (2) Sljedeće su kategorije zelenih površina:

- Javne zelene površine

- parkovi - površine najvišeg stupnja uređenosti (A), park/igralište koja se sastoji od dva segmenta, parkovne površine većeg stupnja uređenja i broja sadržaja (1) i parkovne površine nižeg stupnja uređenja i broja sadržaja (2);

- Zaštitne zelene površine:

- zeleni potez u sklopu uličnog koridora (3);
- **Zelene površine u sklopu građevnih čestica.**

Navedena kategorizacija površina i grafički je prikazana na kartografskom prikazu 1.2. "Korištenje i namjena prostora - Kakategorizacija zelenih površina" u mjerilu 1:1000.

6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 40.

- (1) Smjernice za uređenje javnih zelenih površina su sljedeće:
- Svaku pojedinačnu površinu oblikovati na način da se ona uklopi kao logičan element jedne cjeline;
 - Osmisliti posebne sadržaje koji će doprinijeti kvaliteti boravka u tom prostoru i funkcionalnosti;
 - Rješenjem osigurati jednostavnost i ekonomičnost održavanja;
 - Rješenjem osigurati ekološku i prostornu primjenjivost uporabljenog biljnog i ostalog materijala.
 - Nedostatak reljefne dinamike nadomjestiti dinamičnim krajobraznim uređenjem zelenih površina (oblici, veličina, ritam). Tektonika rješenja ovisit će o udjelu volumena i ploha u kompoziciji, o njihovom odnosu;
 - Kompozicijom usmjeravati tok pješaka, po potrebi skrivajući i otkrivajući prostor, otvarajući i zatvarajući poglede, ovisno o procjeni projektanta. Postojeće stanje ne nalaže mogućnost poželjnosti čuvanja određenih vizura. One će se tek kreirati po formiranju parka;
 - Korisnika šetača voditi kroz zelene površine dajući mu doživljajnu kvalitetu i prelasku iz područja u područje, koje se međusobno razlikuju, strukturno-oblikovno, funkcionalno;
 - Oblikovnim rješenjem treba omogućiti velike mogućnosti uporabe;
 - Boravak omogućiti na intimnim, mirnim mjestima, ali i na onim frekventnim, na mjestima zaštićenim od kiše;

Članak 41.

- (1) U parkovima - površinama najvišeg stupnja uređenosti (A), dozvoljeni su isključivo sljedeći tipovi građevina:
- staze (kamen, betonske kocke/ploče, drvo...);
 - razne vrste popločenja i trgovi (kamen, betonske kocke, drvo...);
 - sprave za dječju igru manje od 2 m visine te potrebne površine manje za igru manje od 4 m² (preporuka);
 - manji elementi za sportske igre;
 - elementi urbane opreme: klupe, stolice, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke i dr.

Članak 42.

- (1) U zoni zaštitnih zelenih površina – zelenih poteza u sklopu prometnih koridora (kategorija zaštitnih zelenih površina (3)), moguća je postava montažnih građevina – kioska standardnih veličina do 15 m².
- (2) Što se izgradnje tiče na zaštitnim zelenim površinama –isključivo se mogu naći sljedeći elementi:
- razne vrste staza (asfalt, betonske kocke)
 - elementi urbane opreme: rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke.

Članak 43.

- (1) Parkove urediti kao doživljajno zanimljive strukture, s raznovrsnim biljnim materijalom združenim u različite, pretežno homogene vegetacijske sastojine.
- (2) Biljni materijal treba većinom biti bjelogorični (80%). Gdje postoji potreba stalne zaštite, preporuča se pokušati dati bjelogoričnu vrstu koja nije listopadna, tek kad to nije moguće, odlučiti se za crnogoričnu. U pravilu crnogoricu koristiti kao akcent – bilo kao soliterno stablo ili manju skupinu stabala. Biljne vrste većinom držati u domeni autohtonih vrsta – 65% njih.
- (3) Biljnim materijalom, te cjelokupnim uređenjem postići sljedeće:
 - stvoriti podprostore unutar prostora parka;
 - ukazati na smjer kretanja i smjer zanimljivih vizura;
 - dopustiti kontakt sa zanimljivim detaljima;
 - omogućiti boravak zaštićen od nepoželjnog vjetra u jesen, zimi i proljeće, ali omogućiti unutar parka i boravak na ugodnom proljetnom i ljetnom vjetru;
 - zaštititi boravišne prostore od buke;
 - stvoriti prostore u sjeni za sjedenje i za hodanje;
 - stvoriti osunčane prostore za sjedenje i za hodanje;
 - onemogućiti nepoželjne vizure.

Članak 44.

- (1) Parkovi i druge javne zelene površine brojčano su označene na kartografskom prikazu 1.2. "Korištenje i namjena prostora - Kategorizacija zelenih površina". Slijede preporuke vezane za njihovo uređenje (mogući sadržaji).
- (2) **Park (1)** - Nepravilnog je oblika – izdužene forme smjera pružanja istok-zapad. Sa sjeverne i zapadne strane graniči sa glavnom prometnicom stambenog naselja, sa južne strane parcelama građevina stambene namjene, a s istočne strane građevinom mješovite - stambeno-poslovne namjene. Jugoistočni rub parka također je u kontaktu sa stambenom prometnicom. Površinski je veći od parka 2 (koji se na njega nadovezuje u istom pravcu zapadnije) i u skladu s tim unutar njega preporučuje se smještaj centralnog/ih motiva, te većine pratećih sadržaja: manjeg dječjeg igrališta, sadržajima za društvena događanja, boravak na prolaznim frekventnim mjestima, te boravak u intimnijem i mirnijem okruženju.

Uz južnu granicu parka u zoni budućeg dječjeg igrališta radi zaštite stambenog objekta od buke i nepoželjnih vizura što vrijedi i za parkovnu površinu predlaže se sadnja zaštitnog zelenila u vidu više grmolike vegetacije (preferira se bjelogorica koja nije listopadna zbog uklapanja sa autohtonom vegetacijom). Sjeverni rub parka poželjno je sadnjom drvoreda vizualno i fizički odvojiti i zaštititi od utjecaja prometa s prometnice a ujedno time doprinjeti i izgledu ulice. U istočni dio parka koji graniči sa stambeno- poslovnom građevinom poželjan je smještaj centralnog/ih motiva i sadržaja za društvena događanja zbog veće frekventnosti pješačkih komunikacija u tom segmentu površine (kontakt sa prometnicama sa sjeverne i južne strane).

Poželjna sadnja ukrasnih cvjetnih i travnih vrsta, te trajnica uključujući i nisku grmoliku vegetaciju u kontaktnim zonama ulaza i izlaza parkovne površine radi podizanja doživljajnih kvaliteta prostora.

Od materijala za izvođenje preporuča se korštenje ne više od 3 vrste popločenja i rubnjaka (asfalt, kamene ili betonske ploče/kocke); od urbane opreme: drvene, kamene ili kombinirane klupe (drvo-kamen), te metalni stupovi javne rasvjete i koševi za otpadke.

- (3) **Park (2)** – Također nepravilnog oblika – izdužene forme smjera pružanja istok-zapad. Konceptualno i prostorno smještajno nadovezuje se na park 1. Sa sjeverne, zapadne i

istočne strane graniči s prometnicama stambenog naselja, dok s južne strane graniči s parcelama građevina stambene namjene. Park zauzima trećinu površine parka 1 te zbog širine (cca. 20 m u središnjem dijelu površine) nije primjeren za smještaj centralnog/lh motiva i većeg broja sadržaja (od sadržaja preporuča se smještaj boravak na prolaznim frekventnim mjestima u vidu klupa/odmoroišta) . Prijedlog sadnje biljnog materijala i korištenja materijala i urbane opreme isti je kao i za park 1. Preporučeno je uspostavljanje kvalitetnih vizura i komunikacija u kontaktnoj zoni s parkom (1).

6.2. Uvjeti uređenja zelenih površina u sklopu građevnih čestica

Članak 45.

- (1) Uređenje okolnog prostora građevina najčešće je zadnje djelo uređenja prostora, u pravilu prepušteno dobroj volji investitora i ustrajnosti projektanta. Ovim Planom se kao sastavni dio projektne dokumentacije potrebne za gradnju građevina višeobiteljske stambene izgradnje, daje preporuka za izradu projekata krajobraznog uređenja. Na kartografskom prikazu 1.2. "Korištenje i namjena prostora - Kakategorizacija zelenih površina". prikazane su površine privatnih čestica za koje Plan određuje preporuku hortikulturnog uređenja.

Članak 46.

- (1) Razina hortikulturnog uređenja svodi se na osnovno uređenje hodnih i zelenih ploha pa sve do sadnje ukrasnog i zaštitnog bilja, sadnje živica uz ograde te održavanje navedenog (redovito obrezivanje, šišanje, košnju, čišćenje i popravke hodnih i drugih ploha i sl.)

Članak 47.

- (1) Za privatne vrtove i okućnice, preporuke i smjernice uređenja bile bi sljedeće:
 - prednji dio prema ulici trebao bi biti nositelj reprezentativne funkcije; preporuča se urediti ga kvalitativno zadovoljavajuće - kompozicijski i stilski, dok bi ostale funkcije i sadržaje - intimni boravak, dječja igra, voćnjak, povrtnjak i sl. bilo preporučljivo imati na stražnjoj strani čestice;
 - koristiti što veći broj autohtonih vrsta, primjerenih veličina u odnosu na kuću;
 - visinu i vrstu ograde prilagoditi susjedstvu (uz poštivanje odredbi Plana); preporučaju se živice (*Ligustrum*, *Berberis*, *Buxus*, *Carpinus*, *Forsythia*, *Lonicera*, *Pyracantha*).

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

Članak 48.

- (1) Prostor obuhvata Plana u trenutku započinjanja izrade Urbanističkog plana uređenja ne sadrži elemente prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina niti građevine i drugih stvorenih vrijednosti koje Plan treba uzeti u obzir te propisati odredbe zaštite i unapređenja stanja.
- (2) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina svode se na rekognisciranje mikro lokacije, orijentacije, kvaliteta u smislu topografije, stupnja uređenosti okolnog prostora te se vrše na sljedeći način:
 - koncepcijom rješenja te tipologijom izgradnje slobodnostojećih i poluugrađenih (dvojnih) niskih stambenih građevina formira takvo stambeno naselje koje će ispunjavati kriterije ugodnog stambenog prostora, a neće narušiti odlike prostora svojom po gabaritima neprimjerenom izgradnjom;
 - visina izgradnje unutar naselja (visina sljemena najviše građevine) ne smije biti veća od visine krošnje odraslog drveta (10 m);
 - uređenje ograda se preporuča, kao ozelenjene živicama.

- uređenjem javnih zelenih površina ali i zelenih površina u sklopu građevnih čestica sadnjom autohtonih biljnih vrsti, naglašava se rahlost izgradnje, i formira zeleno tkivo naselja;
- odabirom materijala, načina gradnje te oblikovanja sukladno tradiciji, klimatskom podneblju i kulturno povijesnom miljeu.

8. Postupanje s otpadom

Članak 49.

- (1) Na prostoru obuhvata Urbanističkog plana uređenja postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama Zakona o otpadu (NN 178/04) te Uredbe o kategorijama, vrstama i klasifikaciji otpada s katalogom otpada i listom opasnog otpada (NN 50/05).
- (2) Zbrinjavanje komunalnog i industrijskog otpada biti će organiziranim odvozom, koji će se vršiti prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća odvozom na gradski deponij.
- (3) Gospodarske aktivnosti i sadržaji unutar naselja ne smiju biti takve, da kao nus produkt proizvode otpad koji je štetan i opasan za okoliš.
- (4) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljeno na javnim i javno dostupnim površinama organizirati mjesta za skupljanje otpada (divlja smetlišta). Takva odlagališta podliježu sankcijama u skladu sa Zakonom.
- (5) Građevni otpad koji će nastati kod gradnje na prostoru obuhvata Plana, zbrinjavati će se u skladu s odredbama Zakona o otpadu odvozom na gradski deponij.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9.1. Zaštita okoliša

Članak 50.

- (1) Stambena četvrt kao cjelina može imati nepovoljan utjecaj na okoliš, ali i aktivnosti u njemu samom, mogu nepovoljno utjecati kako na širi, tako i na mikro prostor.
- (2) Sprječavanje utjecaja stambene četvrti na širi okolni prostor su slijedeće:
 - zabranjena je gradnja septičkih jama kao sistema rješavanja otpadnih voda;
 - obvezna je izgradnja sustava odvodnje fekalne i oborinske kanalizacije sistemom nepropusnih cjevovoda unutar poprečnog presjeka prometnica u skladu sa propisima i normama;
 - planirana plinifikacija četvrti i priključak postojeće i planirane izgradnje na plinoopskrbni sustav. Preporuka je u periodu dok mreža ne postoji, prelazak na plin putem vanjskih ili ukopanih spremnika propan-butan plina, na građevnoj čestici, a u skladu sa zakonima i propisima.
 - uređenjem javnih zelenih površina, sadnjom stabala, kako na javnim, tako i na građevnim česticama građevina, utjecat će na kvalitetu zraka i mikroklimu unutar četvrti.
- (3) Unutar građevinskog područja četvrti dozvoljeni nivo buke jest 55 dBa danju i 45 dBa noću. Uređenjem u definiranju elemenata unutar četvrti smanjit će se utjecaj samih aktivnosti unutar četvrti (promet) na kontaktni prostor unutar četvrti:
 - umirivanjem prometa kroz glavnu sabirnu ulicu (tehničkim rješenjima u sklopu uređenja prometne površine), smanjit će se nepotreban tranzitni promet kroz naselje te samim time smanjit će se i emisija buke prema kontaktnoj izgradnji ali i emisija štetnih plinova;

- planiranom sadnjom niskog ali i visokog zelenila, u potezima označenim u Planu, uz kolnik smanjuje se utjecaj kolnog prometa na okolni pješački i biciklistički promet ali i izgradnju.
- (3) Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati zakonske regulative prilikom izgradnje novih građevina. Obveza pridržavanja propisa o dozvoljenim razinama emisije buke u okolni prostor odnosi se na sve sadržaje i aktivnosti prisutne u prostoru (stanovanje, rad...). U slučaju stalne ritmične emisije zvuka kao produkta aktivnosti (udaranje i sl.), obveza je unutar čestice gdje se pojavljuje izvor buke provesti zaštitu od širenja buke u okolni prostor (bilo da je riječ o zvučnoj izolaciji građevine ili zaštitnom pojasu / elementima za sprječavanje širenja buke uz rub čestice). U slučaju ritmičnog zvuka, dozvoljena razina širenja buke u okolni prostor smanjuje se za 5dB.

9.2. Zaštita od požara

Članak 51.

- (1) Vatrogasni pristupi su osigurani po svim planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.
- (2) Sve vatrogasne pristupe, te površine za rad vatrogasnog vozila treba izvesti u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94);
- (3) Planirane cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. list 30/91, preuzet Zakon o normizaciji NN 55/96).
- (4) Izgradnja građevina treba biti u skladu s zakonskom regulativom iz oblasti protupožarne zaštite. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjednu građevinu, građevina mora biti udaljena od međe 3 m. U slučaju gradnje na međi, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina protupožarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima kosi krov (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.), nadvisuje krov građevine 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m, ispod pokrova krovišta koji mora biti od ne gorivog materijala najmanje na dužini konzole.

9.3. Zaštita od potresa

Članak 52.

- (1) Prostor obuhvata Plana prema seizmičkim kartama nalazi se u zoni VIII° seizmičnosti prema MCS ljestvici.
- (2) Izgradnja i saniranje građevina treba se provoditi u skladu s zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

10. Mjere provedbe plana

Članak 53.

- (1) Prema prijedlogu formiranja i razgraničenja građevnih čestica (prijedlog parcelacije) danih u kartografskom prikazu 4.1. "Uvjeti i način razgraničenja građevnih čestica", omogućena je etapnost izrade projekte dokumentacije, uređenja i izgradnje javno prometnih površina. Navedena etapnost omogućava etapnost i izrade projektne dokumentacije, ishođenja potrebnih dozvola te započinjenje gradnje i uređenja kako građevina stamebene i mješovite

namjene, uređenja pripadajućih čestica, tako i uređenje javnih zelenih površina odnosno u konačnici cijelog prostora obuhvata Plana.

- (2) Ishođenje potrebnih dozvola za javno - prometne površine te njihov minimalni stupanj uređenja sukladno članku 30. ovih Odredbi, preduvjet je koji mora biti ispunjen, u smislu minimalnih uvjeta koje moraju ispunjavati građevne čestice, prije ishođenja potrebnih dozvola i započinjanje gradnje građevina stambene i mješovite namjene.

10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja

Članak 54.

- (1) Urbanistički plan uređenja ne predviđa druge površine za koje se određuje obveza detaljnije planske razrade.
- (2) Temeljem ovog Urbanističkog plana uređenja, može se pristupiti izradi parcelacijskog elaborata, provesti razgraničenje građevnih čestica (preparcelaciju), te temeljem takvih novoformiranih čestica pristupiti izradi idejnih rješenja i sve potrebne dokumentacije sukladno važećim Zakonima u cilju izgradnje i uređenja prostora obuhvata Plana a sukladno odredbama istog.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 55.

- (1) Obuhvat Plana je pretežno neizgrađen prostor (osim samo rubno i to djelomično unutar obuhvata Plana dijelovi izgrađenih čestica sa izgrađenim građevinama osnovne stambene namjene - obiteljske kuće sa pomoćnim građevinama na vlastitim građevnim česticama), i na njemu ne postoje izgrađene građevine čija je namjena suprotna planiranoj (pretežito stambenoj) namjeni, Plan ne određuje posebne uvjete rekonstrukcije takvih građevina već se referira na važeću zakonsku regulativu koja propisuje način održavanja i rekonstrukcije takvih građevina.
- (2) Za građevine što su izgrađene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju³, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se iznimno adaptirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 56.

- (1) Urbanistički plan uređenja Brezje - Sveta Nedelja izrađen je u 6 (šest) izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja.
- (2) Izvornici Urbanističkog plana uređenja Brezje - Sveta Nedelja čuvaju se u Dokumentaciji prostora.

Članak 57.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Glasniku općine Sveta Nedelja".

³ NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04