Varaždinska županija
Općina Sveti Ilija



OBRAZLOŽENJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA JUŽNOG DJELA NASELJA BELETINEC

studeni 2026.

SADRŽAJ: **str.**

1.POLAZIŠTA 2.
1.1. Pravna osnova 2.
1.2. Razlozi donošenja 2.
1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja) 3.
1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela 5.
1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana 6.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA 7.

3.OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA 9.
3.1.Prostorni koncept – Osnovna namjena prostora 9.
3.2.Iskaz površina i prostornih pokazatelja 11.
3.3.Infrastrukturni sustavi 12.
3.4. Posebne mjere 16.

1. POLAZIŠTA

1.1. PRAVNA OSNOVA

Urbanistički plan uređenja južnog dijela naselja Beletinec (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem **Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja južnog dijela naselja Beletinec** koju je Općinsko vijeće Općine Sveti Ilija donijelo na svojoj 9. sjednici održanoj 18. prosinca 2024. godine.
Odluka o izradi objavljena je u Službenom vjesniku Varaždinske županije br. 124/2024.

Urbanistički plan uređenja južnog dijela naselja Beletinec izrađuje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova, Prostornim planom uređenja Općine Sveti Ilija (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 25/04, 12/06-tumačenje, 8/09 i 86/18) – uključivo i izmjene i dopune koje su u tijeku istovremeno sa izradom ovog Plana te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima.

Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Sveti Ilija. Kao stručni izrađivač odabrana je tvrtka zona kvadrat d.o.o.

Obveza izrade Plana proizlazi iz članka 79. Zakona, kojim je u stavku (1) propisano kako se isti donosi obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja. Sukladno članku 80. Zakona, Plan propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata te sadržava sve ostale propisane dijelove. Postupak izrade i donošenja ovog Plana, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu “ePlanovi”. Plan se izrađuje sukladno Zakonu, Pravilniku, prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Izradi Plana pristupa se uslijed potrebe detaljnog sagledavanja načina uređenja, korištenja i zaštite dijela građevinskog područja naselja Beletinec. Planom će biti potrebno utvrditi namjenu površina, pravila provedbe, osnovnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture te propisivanje posebnih mjera.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana definirani su Odlukom o izradi kako slijedi:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom Varaždinske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom uređenja Općine Sveti Ilija.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Primarna namjena prostora je mješovita – pretežito stambena. Određivanjem novih prostorno planskih rješenja detaljno će se odrediti i razgraničiti pojedinačne namjene te po potrebi sekundarne namjene kompatibilne primarnoj namjeni, a kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Sveti Ilija.

Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje voditi će se računa o optimalnom planiranju prometnih površina i komunalne infrastrukture.

1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana nalazi se zapadno od Ulice Stjepana Radića koja u naravi predstavlja razvrstanu cestu regionalnog značaja ŽC 2050 - A.G. Grada Varaždina (Poljana Biskupečka) – Beretinec – Beletinec – Novi Marof (ŽC 2269), koja povezuje naselje Sveti Ilija s naseljima Beretinec i Doljan sa zapadne strane, te Križanec s istočne strane.
Teren je u padu od sjevera prema jugu. Površina obuhvata iznosi 4,11 ha.

1.3.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvatno područje nije komunalno opremljeno, stoga će biti potrebno osigurati prometnu povezanost, uzimajući u obzir postojeću i planiranu komunalnu infrastrukturu u njegovoj okolici.
Prometna povezanost obuhvata Plana sa mrežom javnih prometnica Općine omogućit će se izvedbom raskrižja ŽC 2050 i planiraniranih sabirnih prometnica unutar obuhvata Plana.

Obilježja postojeće stambene tipologije

Unutar naselja Beletinec prevladavaju obiteljske i višeobiteljske stambene zgrade s karakterističnim primjerima parcelacijskog i prostornog uređenja tipičnog za podravnski kraj. Raspored građevina temelji se na tradicionalnoj ruralnoj strukturi, pri čemu se građevine organiziraju oko ograđenog unutarnjeg dvorišta. Glavna građevina, stambene namjene, u pravilu je jednokatnica ili dvokatnica s dvostrešnim kosim krovištem, što je u skladu s arhitektonskim obilježjima regije. Unutar dvorišta nalaze se prateće (pomoćne) građevine koje služe za smještaj poljoprivrednih alata, opreme te uzgoj i držanje domaćih životinja.

1.3.3. Demografska osnova

Analiza demografske osnove temelji se na statističkim podacima od posljednja dva Popisa stanovništva (2011. i 2021. godine), koji su dostupni na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.gov.hr). Prema Popisu stanovništva 2011. naselje Beletinec imalo je 956 stanovnika, a prema Popisu iz 2021. imalo je 865 stanovnika. Može se zaključiti kako naselje Beletinec bilježi blagi pad broja stanovnika između posljednja dva Popisa stanovništva.
S obzirom na lokaciju naselja u okviru Varaždinske županije, dobru prometnu povezanost, neposrednu blizinu grada Varaždina), te s obzirom na predviđeno uređenje prostora i ulaganje u komunalnu infrastrukturu, može se očekivati naseljavanje mladog stanovništva.

1.3.4. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata je neizgrađeno i komunalno neopremljeno, no nalazi se u neposrednoj blizini postojeće prometne i komunalne mreže.

Ulica Stjepana Radića je razvrstana prometnica regionalnog značaja, izvedena s dvjema prometnim trakama unutar jednog kolnika i prolazi istočno od obuhvata Plana.
Postojeća komunalna infrastruktura izvedena je u koridoru Belske ulice: vod elektroničke komunikacijske mreže, vodoopskrbna mreža, plinoopskrba i niskonaponska elektroopskrbna nmreža.

Vodoopskrbna mreža
Područje Općine opskrbljuje se pitkom vodom iz regionalnog sustava javnog vodovoda (Regionalni vodovod Varaždin, sustavi „Belski dol“ i „Doljan“), koji se temelji na koncepciji centralizirane vodoopskrbe.
Za potrebe izgradnje novog naselja bit će potrebno projektirati i izgraditi novu vodoopskrbnu mrežu koja će zadovoljiti potrebe buduće zone, uključujući projektiranje hidrantske mreže. Podaci o dostupnim protocima i tlakovima na mjestu priključka na postojeći cjevovod trebaju se zatražiti od tvrtke Varkom d.o.o. Varaždin.

Elektroenergetska mreža
Vodovi niskonaponske mreže položeni su u Belskoj ulici i Ulici Stjepana Radića. Najbliža TS priključenja na srednjenaponski vod na koju će se priključiti budući potrošači je Beletinec 1.
Kroz središnji dio obuhvata dijagonalno se proteže zračni dalekovod naponskog nivoa 10(20) kV, koji zahtijeva zaštitni koridor širine 10 m (po 5 m s obje strane) radi osiguravanja pristupa, održavanja te eventualnih popravaka ili rekonstrukcije.

1.3.5. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na području obuhvata plana nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode, a područje cijelog obuhvata nalazi se unutar područja predviđenih za zaštitu temeljem Prostornog plana Varaždinske županije: Park prirode/Regionalni park “Hrvatsko zagorje”.
Na području obuhvata plana nema zaštićenih područja niti područja predviđenih za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
Na području obuhvata plana nema područja u obuhvatu ekološke mreže NATURA 2000.

1.3.6. Obveze iz planova šireg područja

Za obuhvat Plana na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Sveti Ilija (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 25/04, 12/06-tumačenje, 8/09 i 86/18) kojim je područje obuhvata određeno kao neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja, za koji je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja.
Prostornim planom uređenja Općine Sveti Ilija područje obuhvata Plana određeno je kao građevinsko područje mješovite namjene.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Plana dostavljena je javnopravnim tijelima i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

1. **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HAKOM**, ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, 10000 Zagreb, unutar kojeg su sadržani i zahtjevi: Hrvatski telekom d.d. i A1 Hrvatska d.o.o.
KLASA: 350-05/25-01/115; URBROJ: 376-05-3-25-02, od 24.02.2025.

Dostavljeni su zahtjevi i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu, a vezano za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

2. HEP Operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka ulica 3, 42000 Varaždin
Broj: 400300101/1171/25DS, od 19.03.2025

Dostavlja se pregledna karta postojećih i planiranih srednjenaponskih elektroenergetskih kabela u dwg. formatu.

3. Termoplin d.d., Ulica Vjekoslava Špinčića 80, 42000 Varaždin
KLASA: 350/2025-1/3; URBROJ: 2186-1/30-2-25-11, od 10.03.2025.

Dostavljaju podatke i zahtjeve za izgradnju buduće plinovodne infrastrukture. Potrebno je odrediti koridor plinovodne infrastrukture u zelenoj površini cestovnog pojasa ili pješačkoj stazi zbog jednostavnije izgradnje budućih plinovoda i kasnije održavanje istih.

4. Županijska uprava za ceste, Ulica Ljudevita Gaja 4, 42000 Varaždin
KLASA: 350-02/25-01/17; URBROJ: 2186-381-09-25-02 od 21.02.2025.

Dostavljaju očitovanje o izradi potrebne dokumentaciju sukladno Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14) te ishoditi dokumentaciji od Županijske uprave za ceste Varaždinske županije, također izraditi prostornu dokumentaciju za planirana raskrižja cesta nižeg ranga. Poštivati zaštitne pojase ŽC I LC.
Na području općine Sveti Ilija, Županijska uprava za ceste ne planira nove koridore županijskih i lokalnih cesta.

5. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske Županije, Mali Plac 1a, 42000 Varaždin
KLASA: 350-02/25-02/9; URBROJ: 2186-1-16/3-25-4 od 11.03.2025.

Dostavljaju zahtjeve i podatke u kojima navode da je obvezno osigurati i uskladiti UPU-a s izmjenom i dopunom PPUO-a, te time i s PPŽ-om.
Zahtjevi, podaci i planske smjernice (navedene u dokumentaciji) smatraju se elementarnim polazištima za izradu UPU-a i treba ih odgovarajuće primjeniti u izradi UPU-a.
Navode da se na konačni prijedlog UPU-a treba nabaviti mišljenje Zavoda sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju o usklađenosti i dopunama UPU-a s prostornim planom Varaždinske županije i sa Zakonom o prostornom uređenju te propisima donesenim temeljem tog Zakona.

6. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin
KLASA: 245-02/25-14/24; URBROJ: 511-01-390-25-2 od 25.02.2025.

Dostavljaju zahtjeve iz područja zaštite od požara i eksplozije regulirane Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje druge građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara, Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara i Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

7. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Varaždin
KLASA: 350-02/25-01/34; URBROJ: 511-01-388-25-2 od 27.02.2025.

Dostavljaju zahtjeve iz područja sustava civilne zaštite sukladno Zakonu o sustavu civilne zaštite, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva. Također je potrebno UPU sukladiti s Procjenom rizika, odnosno rizicima utvrđenim istom. Kao i potrebne analize za planiranje mjera zaštita i spašavanje u UPU-u prema smjernicama Procjene rizika od velikih nesreća na području Varaždinske županije.

Svi zahtjevi javnopravnih tijela na odgovarajući način su ugrađeni u tekstualne i grafičke dijelove Plana, a zahtjevi fizičkih i pravnih osoba nisu zaprimljeni.

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Obzirom na razloge radi kojih se pristupa izradi Plana, kao i ciljeve koje se planira postići kroz njegovu izradu, nije planirana izrada posebnih stručnih podloga. U izradi će se koristiti sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela kao i sva raspoloživa dokumentacija u posjedu Nositelja izrade koja se pokaže relevantnom za provedbu postupka izrade Plana, a ukoliko se ukaže potreba i za drugim posebnim stručnim podlogama od značaja za prostorno-plansko rješenje, iste će biti izrađene. Stručna rješenja izmjene i dopune Plana izrađuje Stručni izrađivač koji prema posebnom propisu može obavljati poslove prostornog uređenja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Programska polazišta za izradu urbanističkog plana uređenja čine obaveze, smjernice i preporuke iz prostornih planova više razine i šireg područja.

Osnovni cilj za izradu Plana je stvaranje prostorno-planskih uvjeta za realizaciju sadržaja planiranih kroz važeći Prostorni plan uređenja Općine Sveti Ilija, pritom osiguravajući održivi razvoj na području Plana, racionalno korištenje prostora i unaprijeđenje okoliša.

Cilj izrade stručnog rješenja Plana je stvaranje planskih osnova za stambeno naseljenje obitelji na području općine Sveti Ilija, kroz uspostavu i provedbu planskih mjera, koje će rezultirati demografskom revitalizacijom naselja kroz povratak, ostanak i naseljavanje stanovništva.

Urbanistički plan uređenja izrađuje se kao prostorni plan nove generacije.

2.1. Demografski razvoj

S ciljem poboljšanja demografske slike Općine potrebno je omogućiti zadržavanje postojećeg stanovništva, te poticati doseljavanje mladog i radno sposobnog stanovništva, za što je potrebno povećati standard infrastrukturnih sustava i planirati zone za osiguranje stambenog rješenja za mlade obitelji.
Ovim Planom ostvarit će se uvjeti uređenja i komunalnog opremanja neuređenih dijelova naselja koji će rezultirati demografskom revitalizacijom naselja kroz povratak, ostanak i naseljavanje stanovništva.

2.2. Odabir prostorne strukture

Unutar naselja Beletinec prevladavaju obiteljske i višeobiteljske stambene jedinice. Raspored građevina temelji se na tradicionalnoj ruralnoj strukturi, pri čemu se građevine organiziraju oko ograđenog unutarnjeg dvorišta.
Glavna građevina, stambene namjene, u pravilu je jednokatnica ili dvokatnica s dvostrešnim kosim krovištem, što je u skladu s arhitektonskim obilježjima regije. Unutar dvorišta nalaze se prateće (pomoćne) građevine koje služe za smještaj poljoprivrednih alata, opreme te uzgoj i držanje domaćih životinja.

2.3. Prometna i komunalna infrastruktura

U prometnom smislu cilj je uz maksimalno poštivanje postojeće okolne izgradnje (uglavnom obiteljski objekti) i postojeće i planirane prometne mreže omogućiti pristup svim planskim sadržajima. Planirana prometna mreža postavit će osnovnu strukturu ovog dijela naselja na temelju koje će se osmisliti prostor i definirati njegov sadržaj. Obvezna je dogradnja električne, telekomunikacijske, vodoopskrbne i kanalizacijske mreže, kako bi se unaprijedila kvaliteta prostora i života na ovom području.
Komunalno opremanje obuhvata Plana ima za cilj poboljšanje uvjeta, ali i zaštitu prirodnih vrijednosti odnosno okoliša.

2.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Sadržaji koji su planirani proizlaze ponajprije iz osnovne prostorne namjene površina određene Prostornim planom uređenja Općine Sveti Ilija. Razvoj prostora, sukladno planiranoj namjeni treba se odvijati na principu održivog razvoja, što podrazumijeva maksimalno racionalno korištenje prostora, vodeći brigu o postizanje ravnoteže između gospodarskih interesa i prirodnih mogućnosti te ograničenja po okolišu.
Unutar obuhvata nema evidentiranih područja zaštićenih na temelju Zakona koji regulira zaštitu prirode i Zakona koji regulira zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

2.5. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Osnovni cilj Plana je definiranje uvjeta i mjera uređenja za postizanje svrhovitog, održivog i racionalnog korištenja prostora i njegove primjerene zaštite. To će se ostvariti:
- planiranjem gradnje građevina prikladnih volumena i oblika,
- planiranjem cjelovitog uređenja prometne i komunalne opremljenosti,
- propisivanjem mjera zaštite okoliša i prirode, krajobraza i ambijentalnih vrijednosti te kulturne baštine.

Odabir mreže prometnica i komunalne infrastrukture u njima omogućuju racionalno korištenje i zaštitu prostora u odnosu na obilježje izgrađene strukture. Prilikom postavljanje prometne mreže (koja predstavlja temelj prostorne organizacije) i planiranja sadržaja potrebno je poštivati sve mjere zaštite.

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

2.6. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

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

Cilj prostornog uređenja prije svega je poboljšanje kvalitete života kao i zaštita okoliša općenito. U tom smislu potrebno je:
- izgraditi sustav novih prometnica,
- osigurati potrebne površine za promet u mirovanju,
- osigurati opskrbu vodom za planske potrebe svih korisnika i protupožarne količine,
- razvijati sustav razdjelne odvodnje,
- kod rješavanja odvodnje voditi računa o zaštiti okoliša,
- širiti i pojačati elektroenergetsku mrežu i osigurati stabilnost i sigurnost opskrbe,
- planirati razvod nove elektroničke komunikacijske mreže.

3.OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RIJEŠENJA

3.1. PROSTORNI KONCEPT – Osnovna namjena prostora

Područje obuhvata Plana predstavlja neizgrađeno neuređeno građevinsko područje naselja Beletinec zapadno od Ulice Stjepana Radića (ŽC 2050).

Predmetno područje predstavlja rubni južni dio naselja Beletinec, neizgrađen i komunalno neopremljen te je za osiguranje njegovog uređenja i izgradnje, preko raskrižja sa županijskom cestom ŽC 2050 osiguran spoj na postojeću prometnu mrežu naselja Beletinec.
Dalje se unutar obuhvata planira izgradnja sabirnih ulica.
Planirana prometna mreža postavljena je na način da se omogući racionalna parcelacija građevnih čestica unutar obuhvata Plana, u skladu s propisanim uvjetima oblika i veličine.

Novogradnju unuta obuhvata Plana mora pratiti i komunalno opremanje prostora.

I. Popis postojećih i planiranih građevina, površina i zahvata u prostoru državnog značaja iz PPŽ-a na području obuhvata Plana:

PROMETNE I KOMUNIKACIJSKE GRAĐEVINE I POVRŠINE
1. Građevine i površine elektroničkih komunikacija:
- međužupanijski (magistralni) vodovi

VODNE GRAĐEVINE
1. Za navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda 500l/s i više - vodoopskrba kapaciteta 500l/s i više:
- magistralni vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama (vodospreme, precrpne stanice, prekidne komore i drugo) - Regionalni vodovod Varaždin (uključivo i ostali vodoopskrbni cjevovodi)

ISTRAŽIVANJE I EKSPLOATACIJA UGLJIKOVODIKA, ISTRAŽIVANJE GEOTERMALNIH VODA IZ KOJIH SE MOŽE KORISTITI AKUMULIRANA TOPLINA U ENERGETSKE SVRHE, SKLADIŠTENJE PRIRODNOG PLINA I TRAJNO ZBRINJAVANJE UGLJIKOVA DIOKSIDA

<u>Ugljikovodici (nafta i plin)</u>
1. IPU Sjeverozapadna Hrvatska - 01 „SZH-01“

II. Popis postojećih i planiranih građevina i površina područnog (regionalnog) odnosno županijskog značaja na području obuhvata Plana:

PROMETNE I KOMUNIKACIJSKE GRAĐEVINE I POVRŠINE
1. Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima:
- ŽC 2050
2. Građevine zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
- mogući helidromi
3. Građevine i površine elektroničkih komunikacija:
- odašiljači nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža izvan građevinskih područja (planirane zone postave elektroničke komunikacijske infrastrukture u pokretnoj mreži)

Osim na prometnom rješenju, program gradnje i uređenja prostora obuhvata Plana temelji se na strukturi namjene površina. Planom su određene slijedeće osnovne namjene:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Prometna površina

Stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S5)

Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).
Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: parkovi/perivoji, dječja igrališta, zaštitne zelene površine, građevine javne i društvene namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), manje infrastrukturne građevine.
Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene: građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.
Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)

Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi: vodene površine, dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije i manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.
Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

Prometna površina

Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, zaštitne zelene površine.
Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

3.2. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

1. ISKAZ POVRŠINA

Površina obuhvata Plana iznosi 4,11 ha. Unutar obuhvata planirane su različite namjene čiji su brojčani pokazatelji prikazani u sljedećoj tablici:

NAMJENA POVRŠINA	OZNAKA ZONE	UKUPNA POVRŠINA (ha)	% OD UKUPNE POVRŠINE (4,17 ha)
STAMBENA NAMJENA	S5	3,02	73,48
JAVNA ZELENA POVRŠINA -PARK/PERIVOJ	Z1	0,03	0,73
PROMETNE POVRŠINE - od čega se unutar koridora prometnice uređuju javne zelene površine		1,10 - javne zelene površine u koridoru prometnice – 0,25 ha	20,63 - javne zelene površine u koridoru prometnice – **6,08%**

2. PLANIRANA GUSTOĆA STANOVANJA I GUSTOĆA STANOVNIŠTA

Gustoća stanovanja (Gstn) (neto) je odnos planiranog broja stanovnika građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i zbroja planiranih površina stambene, odnosno mješovite namjene.
Gustoća stanovništva (Gst) (bruto) je odnos planiranog broja stanovnika građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i površine tog građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja.
U planirani broj stanovnika građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja, u svrhu dimenzioniranja infrastrukture, uračunavaju se svi korisnici prostora uključujući i povremene korisnike prostora (dnevne i sezonske migracije).

Unutar obuhvata plana za očekivati je izgradnju 40 stambenih zgrada. Budući je najveći dopušteni broj stambenih jedinica po obiteljskoj stambenoj građevini (pretežita izgradnja) – 2 stambene jedinice može se očekivati najviše 240 novih stanovnika, pri čemu se računa da u jednoj stambenoj jedinici žive 3 člana jedne obitelji.

Bruto očekivana gustoća stanovništva (Gst) iznosi 58,39 stanovnika po hektaru.

3.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava za planiranje i gradnju:
- prometnog sustava,
- komunikacijskog sustava,
- energetskog sustava,
- vodnogospodarskog sustava.

Mjesto i način opremanja zemljišta prometnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima Odredbi za provedbu ovog Plana. Ukoliko se pojavi potreba za izgradnjom novih trasa i uređaja infrastrukture, osim prikazanih u kartografskim prikazima dozvoljena je njigova gradnja unutar površina svih namjena.

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Prilikom izrade dokumentacije za provedbu ovog Plana dozvoljene su odgovarajuće prostorne i tehničke prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana. Navedene izmjene ne smatraju se odstupanjem od Plana.
Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i u skladu s razvojnim planovima nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise o zaštitnim koridorima budućih trasa infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću infrastrukturnu mrežu.

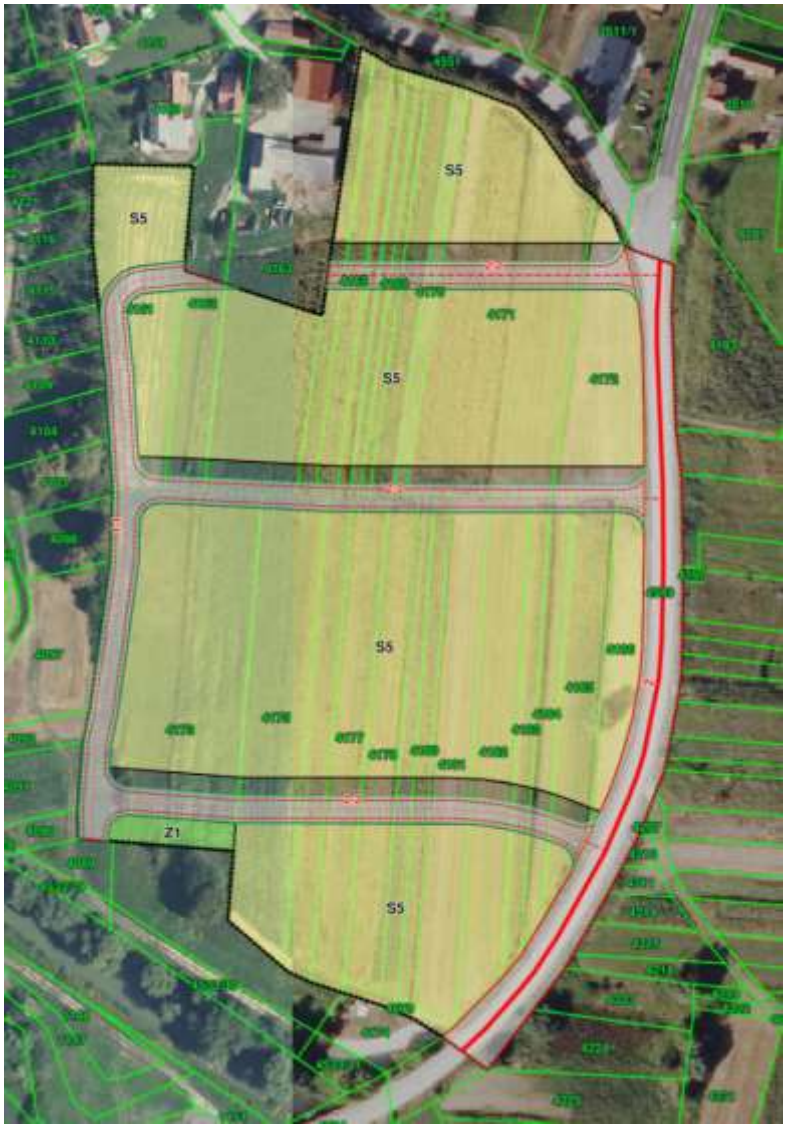
Cestovni promet

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Urbanističkog plana utvrđuje trase planiranih nerazvrstanih prometnica, a to su:
- postojeća cesta područnog (regionalnog) značaja, ŽC2050,
- ostale ulice, oznaka profila 1-1 i 2-2.

Planirani ulični koridor profila 1-1 sastoji se od sljedećih elemenata i širina: dvosmjerni kolnik širine 5,5 m (dva prometna traka širine po 2,75 m) te obostrane pješačke staze (nogostupi) minimalne širine pojedinačne staze od 1,50 m.

Planirani ulični koridor profila 2-2 sastoji se od sljedećih elemenata i širina koji se utvrđuju gledano od sjevera prema jugu: pojas javnog zelenila širine 5,5 m, s obveznim linijskim drvoredom u sklopu kojih se izvode kolni/pješački ulazi i travnate međupovršine, dvosmjerni kolnik širine 5,5 m (dva prometna traka širine po 2,75 m) te obostrane pješačke staze (nogostupi) minimalne širine pojedinačne staze 1,50 m.

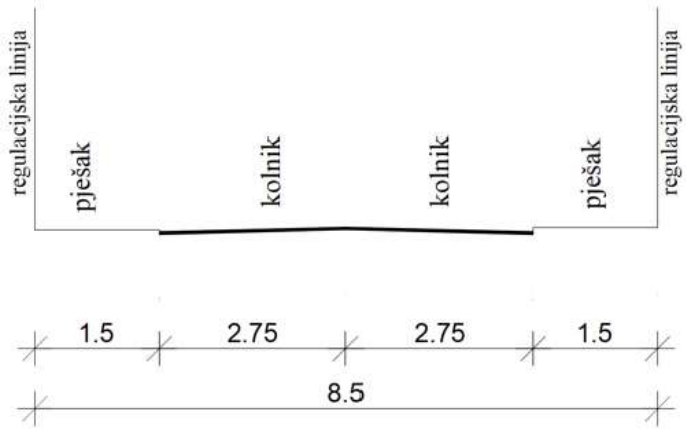
Priključak i prilaz na županijsku cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole, a prema važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.



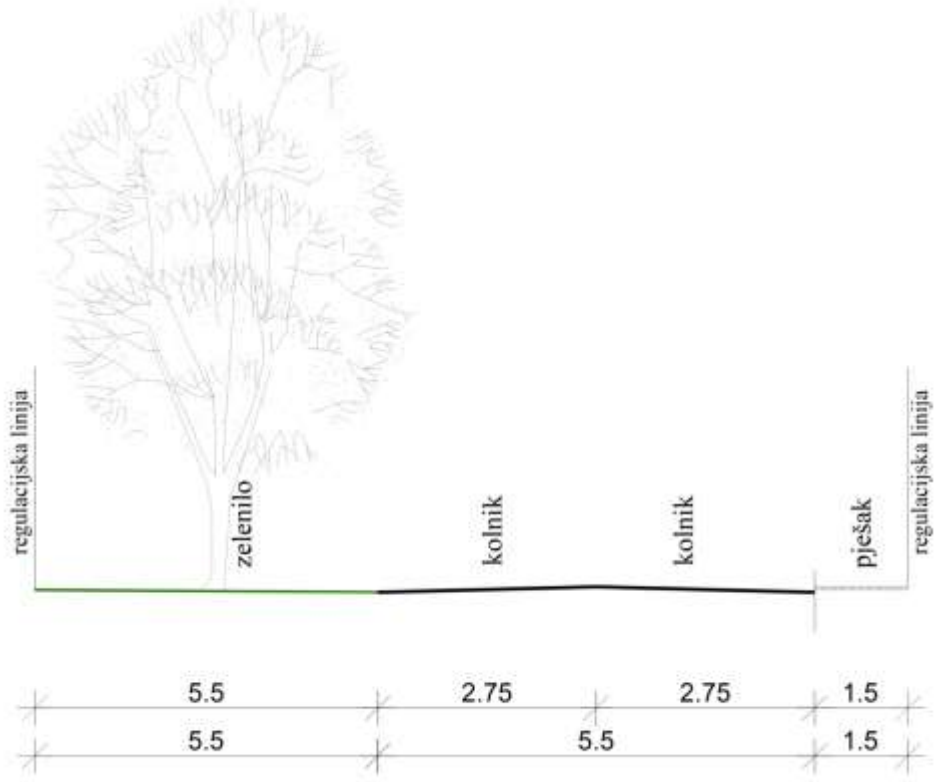
Prikaz osnovne namjene površina i prometne mreže na katastarskoj podlozi

Profili prometnica

1-1



2-2



Komunikacijski sustav

Predviđena je mogućnost gradnje novih elektroničkih komunikacijskih podzemnih vodova u koridoru prometnih površina unutar obuhvata Plana. Elektronička komunikacijska infrastruktura unutar obuhvata Plana spojit će se na postojeće aktivne telekomunikacijske vodove i kanale.
Način spajanja na postojeću elektroničku mrežu odredit će se kroz izradu idejnih i glavnih projekata.
Elektronička komunikacijska mreža načelno se planira na način da se trasa definira samo s jedne strane prometnice. Građevine s te strane prometnice direktno se priključuju na mrežu, dok se građevine sa suprotne strane priključuju preko pojedinačnih priključnih kabela koji se vode ispod ceste i u pravilu služe za priključivanje dviju građevnih čestica.
Po potrebi se kabel može izvesti i s druge strane prometnice
Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja samostojećih antenskih stupova niti antenskih prihvata.

Energetski sustav

Plin
Plinoopskrba obuhvata Plana planira se izvesti spajanjem postojećeg opskrbnog plinovoda (sjeverno od granice obuhvata), sa spojevima na plinoopskrbne vodove koji se predviđaju za realizaciju u koridoru prometnice, prvenstveno ispod pješačkih i zelenih površina, a ako nije moguće drugačije onda i ispod kolnika.

Elektroopskrba
Postojeći vod niskonaponske mreže smješten u Ulici Stjepana Radića spojen je na TS Beletinec 1. Ukoliko postojeća TS nema slobodan kapacitet da preuzme snagu potrebnu za elektroopskrbu unutar područja obuhvata, ovim Planom dopušta se izgradnja novih TS unutar površine svih namjena.
Uvjeti gradnje TS dani su u tekstualnom dijelu – Odredbe za provedbu ovog Plana.
Planirana niskonaponska mreža prikazana je u grafičkom dijelu, a povezivanje krajnjih korisnika odvija se preko distributivnih ormara u sklopu niskonaponske mreže.
Planira se izvedba voda javne rasvjete unutar svih planiranih prometnica, minimalno s jedne strane.
Kroz središnji dio obuhvata dijagonalno se proteže zračni dalekovod naponskog nivoa 10(20) kV, koji zahtijeva zaštitni koridor širine 10 m (po 5 m s obje strane) radi osiguravanja pristupa, održavanja te eventualnih popravaka ili rekonstrukcije.
Postojeći 10(20) kV dalekovod ovim planom planira se za izmještanje u dijelu u kojem prolazi građevinskim područjem naselja na način da se njegova trasa planira u koridoru planiranih prometnica kao kabelska elektromreža.

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba
Područje obuhvata Urbanističkog plana opskrbljuje se vodom iz regionalnog sustava javnog vodovoda.
Vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće potrebe zone osigura potrebna količina vode prema planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.
Kod izrada idejnih i glavnih projekata izgradnje građevina vodoopskrbe unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja od nadležnog distributera vode.

Hidrantska mreža izvodi se sukladno propisima za zaštitu od požara. Za potrebe priključenja hidranta najmanji profil cjevovoda treba iznositi 100 mm.
Tijekom izrade projekata vodovodne mreže potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- vodovodnu mrežu po mogućnosti projektirati unutar gabarita javnih prometnica;
- prometnice u kojima se planira izgradnja vodovodne mreže ne bi trebalo asfaltirati prije polaganja vodovodne mreže;
- udaljenost cijevi vodovodne mreže od rubnjaka je min. 100 cm;
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm.

Odvodnja otpadnih voda
Unutar granica područja obuhvata ne postoji izgrađena mreža odvodnje.
Sustav odvodnje se planira kao razdjelni sustav, kojim će se otpadne vode odvojeno prikupljati i pročišćavati od oborinskih voda.
S obzirom na planiranu izgradnju novog naselja, bit će potrebno izraditi projektnu dokumentaciju te izvesti novi sustav odvodnje, koji će u cijelosti zadovoljiti potrebe buduće stambene zone. Za sve navedene infrastrukturne elemente potrebno je izraditi odgovarajuće proračune u daljnjoj razradi projektno-planske dokumentacije.
Do izgradnje planiranih sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda i priključenje na iste, rješenje odvodnje sanitarno-fekalnih otpadnih voda se temelji na (atestiranim) vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta) i njihovom urednom održavanju i pražnjenju po za to ovlaštenom poduzeću/registriranim osobama sukladno posebnim propisima ili putem individualnih uređaja za pročišćavanje.

Odvodnja oborinskih voda koje se ne infiltriraju u tlo, načelno se vrši u odvodne jarke iskopane uz prometnicu (gdje je to provedivo), minimalne širine 0,5 m, koji se ne smiju zatrpavati bez zacjevljivanja.
Uvjetno čiste oborinske vode s pješačkih, prometnih i drugih površina mogu se upustiti putem slivnika s pjeskolovom u sustav interne odvodnje oborinskih voda i nastavno u otvorene ili djelomično zacjevljene cestovne jarke.
Čiste oborinske vode s krovnih površina upuštaju se izravno u cestovne jarke ili se infiltriraju po površini vlastitog terena u okviru građevne čestice, na način da ne ugroze interese drugih pravnih i fizičkih osoba.
Nakon izgradnje sustava javne odvodnje oborinskih voda, oborinske vode treba upuštati u te sustave.
Nije dozvoljena izgradnja upojnih zdenaca za prihvat oborinskih niti otpadnih voda.

3.4. POSEBNE MJERE

3.4.1. POSEBNE VRIJEDNOSTI

Zaštićeni dijelovi prirode

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.
U cilju zaštite i očuvanja strogo zaštićenih vrsta propisuju se sljedeće mjere zaštite:
- Građevine planirati na način koji ne uzrokuje svjetlosno onečišćenje i ne djeluje štetno na faunu područja.
- Elektroenergetske objekte planirati i tehnički izvoditi na način da se ptice (posebice ptice velikog raspona krila) zaštite od stradavanja uzrokovanog strujnim udarom.

- Elektroenergetske vodove planirati i u što većoj mjeri izvoditi kao podzemne, a njihove koridore u što većoj mjeri planirati uz postojeću (prometnu) infrastrukturu.

Kulturna baština

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki značaj, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

Krajobraz

Pri izgradnji novih stambenih i poslovnih građevina treba poštivati mjerilo okruženja kako bi se izbjegla izgradnja građevina koje nisu usklađene sa okolnom izgradnjom.

Identitet ruralnog krajobraza potrebno je očuvati na način da se zadrži prepoznatljiva slika naselja koja se prepliće i stapa s prirodnom pozadinom.

Nove intervencije u prostoru moraju biti odmjerene i ne smiju odudarati od ambijentalnih obilježja u kojima nastaju. U tom je smislu potrebno oblikovati građevine tako da se lokacijom i arhitekturom usklade s tradicionalnim graditeljstvom, te koriste elemente regionalne arhitekture.

Ekološka mreža (Natura 2000)
Na području obuhvata Plana nema područja ekološke mreže NATURA 2000.

3.4.2. POSEBNA OGRANIČENJA

Tlo
Za područje obuhvata Plana određen je najveći intenzitet potresa VII MCS ljestvice.
U svrhu efikasne zaštite od potresa, potrebno je konstrukcije svih građevina uskladiti s propisima i podpropisima za predmetnu seizmičku zonu, te odgovarajućim tehničkim propisima i hrvatskim/ europskim normama.
Vodonosno područje i prostor sanitarne zaštite izvorišta
Za područje obuhvata Plana nije utvrđeno vodonosno područje niti zone sanitarne zaštite izvorišta.

Vode i more
Za područje obuhvata Plana nije utvrđeno vodonosno područje niti zone sanitarne zaštite izvorišta.
Za područje obuhvata Plana utvrđena je ugroženost poplavama, a obuhvaća scenarij poplava male, srednje i velike vjerojatnosti pojavljivanja.
Gradnju građevina treba ograničiti obzirom na scenarij poplavljivanja. Građevine se moraju graditi od čvrstog materijala i na način da dio građevine ostane nepoplavljen i za najveće vode.

3.4.3. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA

Područja ograničenja oko aerodroma
Unutar područja obuhvata potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela za zahvate čije je planirana nadmorska visina 60 m iznad nadmorske visine nižeg praga aerodroma.

Zaštita od buke
Područje obuhvata plana utvrđuje se kao zona mješovite, pretežito stambene namjene (Zona 3), sukladno važećem Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka.
Najviše dopuštene ocjenske razine buke LR,Aeq/ dB(A) na vanjskom (otvorenom) prostoru za Zonu 3 iznose:
- Za razdoblje dana - 55 dB(A)
- Za razdoblje večeri - 55 dB(A)
- Za razdoblje noći - 45 dB(A)

Cjelodnevni indikator buke Lden iznosi 57 dB(A)

Zaštitni pojas županijske ceste
Zaštitni pojas županijske ceste mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste tako da je sa svake strane širok 15 m.
Prilikom izgradnje građevina visokogradnje (stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i drugih) ili niskogradnje (prometnice, pješačko i biciklističke staze, prilazi i parkirališta) te infrastrukturnih građevina potrebno je prethodno zatražiti uvjete/suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.
U zaštitnom pojasu županijske ceste na području obuhvata Plana nije moguće graditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima.

Zrak
Nije dozvoljeno prekoračenje propisanih graničnih vrijednosti kakvoće zraka, niti ispuštanje u zrak onečišćujućih tvari u koncentraciji višoj od propisane podzakonskim propisima (uredbama).

3.4.4. PODRUČJA POSEBNOG NAČINA KORIŠTENJA

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar istražnog prostora ugljikovodika i geotermalnih voda IPU „SZH–01“, koji je namijenjen istraživanju i eksploataciji ugljikovodika te geotermalnih voda za energetske svrhe, uključujući i korištenje akumulirane topline iz geotermalnih izvora u energetske svrhe.
Rudarski zahvati u funkciji istraživanja i eksploatacije ugljikovodika te geotermalnih voda iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe (bušotine za istraživanje/eksploataciju i gradnja potrebnih građevina i drugih objekata i postrojenja) koji se provode unutar odobrenih istražnih prostora ne mogu se planirati unutar obuhvata Plana.