Varaždinska županija
Općina Sveti Ilija



OBRAZLOŽENJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE SJEVERNO OD ŽC2050 U NASELJU SVETI ILIJA

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 12.
3.3.Infrastrukturni sustavi 13.
3.4. Posebne mjere 17.

1. POLAZIŠTA

1.1. PRAVNA OSNOVA

Urbanistički plan uređenja stambene zone sjeverno od ŽC 2050 u naselju Sveti Ilija (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone sjeverno od ŽC 2050 u naselju Sveti Ilija 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 stambene zone sjeverno od ŽC 2050 u naselju Sveti Ilija 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 Sveti Ilija. 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 stambena. Određivanjem novih prostorno planskih rješenja dodatno će se odrediti i razgraničiti i ostale (sekundarne) namjene kompatibilne stanovanju 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 sjeverno od Ulice bana Jelačića 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.
Uz zapadnu granicu obuhvata položena je nerazvrstana cesta Aleja hrvatskih branitelja.
Teren je u pravilu bez naglašenih visinskih razlika.
Površina obuhvata iznosi 6,11 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 nerazvrstanih sabirnih prometnica: Aleje hrvatskih branitelja i planirane prometnice uz istočni rub obuhvata Plana.

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 Sveti Ilija imalo je 615 stanovnika, a prema Popisu iz 2021. imalo je 572 stanovnika. Može se zaključiti kako naselje Sveti Ilija 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 bana Jelačića je razvrstana prometnica regionalnog značaja, izvedena s dvjema prometnim trakama unutar jednog kolnika i prolazi južno od obuhvata Plana.
U koridoru Ulice bana Jelačića izveden je vod elektroničke komunikacijske mreže, a u koridoru Aleje hrvatskih branitelja sljedeća komunalna infrastruktura: vodoopskrbna mreža, odvodnja otpadnih voda, elektroenergetska mreža, plinoopskrba.

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.
Središnjim dijelom područja obuhvata Plana prolazi magistralni vodoopskrbni cjevovod u smjeru istok–zapad. Za potrebe izgradnje novog naselja bit će potrebno projektirati i izgraditi novu vodoopskrbnu mrežu koja će zadovoljiti potrebe buduće zone. Podaci o dostupnim protocima i tlakovima na mjestu priključka na postojeći cjevovod trebaju se zatražiti od tvrtke Varkom d.o.o. Varaždin.

Odvodnja otpadnih voda
Unutar područja obuhvata nalazi se odvodni kanal smješten na zapadnom dijelu obuhvata, unutar Aleje hrvatskih branitelja. Na sjeverozapadnom dijelu, izvan predmetnog obuhvata, smješten je uređaj za pročišćavanje otpadnih voda te ispust, kao dio sustava odvodnje naselja Sveti Ilija. U daljnjoj razradi projektno-planske dokumentacije potrebno je izraditi odgovarajuće proračune.

Elektroenergetska mreža
U Aleji hrvatskih branitelja položeni su vodovi niskonaponske mreže. TS priključenja na srednjenaponski vod izvedena u neposrednoj blizini je TS Ilija.
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.

Plinoopskrba
Uz zapadni rub obuhvata Plana, u smjeru sjever–jug, prolazi lokalni plinovod.

1.3.5. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
Na području obuhvata plana nema zaštićenih područja niti područja predviđenih za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti prirode.
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 stambene 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.; A1 Hrvatska d.o.o.; Telemach Hrvatska d.o.o;
KLASA: 350-05/25-01/114; 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: 2186-1/30-2-25-12, 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: 350-02/25-01/16; URBROJ: 2186-381-09-25-02 od 25.02.2025.

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: 245-02/25-14/26; 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: 350-02/25-01/35; 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.

Tijekom izrade Plana nije bilo zahtjeva fizičkih ili pravnih osoba.

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 Sveti Ilija 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.

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 Sveti Ilija sjeverno od Ulice bana Jelačića (ŽC 2050).

Predmetno područje predstavlja rubni sjeverni dio naselja Sveti Ilija, neizgrađen i komunalno neopremljen te je za osiguranje njegovog uređenja i izgradnje, preko raskrižja sa županijskom cestom ŽC 2050 osiguran spoj na planiranu prometnu mrežu unutar obuhvata Plana.
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.

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

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</u>
1. IPU Sjeverozapadna Hrvatska - 01 „SZH-01“

<u>Geotermalne vode iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe</u>
1. Druga područja na prostoru Županije ukoliko se utvrde kao istražni prostori, odnosno eksploatacijska polja geotermalne vode iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe

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

PROMETNE I KOMUNIKACIJSKE GRAĐEVINE I POVRŠINE
1. Građevine zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
- mogući helidromi

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 (S4)
- Javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)

- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Prometna površina

Stambena namjena (S4)

Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).

Na građevnoj čestici stambene namjene (S4) 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 bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja).

Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: parkovi/perivoji, dječja igrališta, zaštitne zelene površine, ambulante, dječji vrtići, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), manje infrastrukturne građevine.

Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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: javne i društvene namjene i poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

Javna i društvena namjena - socijalna (D2), zdravstvena (D3)

Unutar površina javne i društvene namjene – socijalne (D2) i zdravstvene (D3), uže se utvrđuje opseg dopuštenih djelatnosti i građevina utvrđen općim odredbama iz članka 1. stavaka 3. i 4. Odredbi ovog Plana, na način da se mogućnost gradnje i uređenja uvjetuje i ograničava iznimkama:

1. Iznimno od općih mogućnosti gradnje i uređenja iz članka 1. stavka 3. Odredbi ovog Plana, u obuhvatu ovog Plana unutar površina namjene D2 nije dopuštena gradnja građevina navedenih u podtočki b. tog članka (učeničkih domova i studentskih domova).
2. Iznimno od općih mogućnosti gradnje i uređenja iz članka 1. stavka 4. Odredbi ovog Plana, na površinama namjene D3, nije dopuštena gradnja bolnica, lječilišta i kliničkih bolničkih centara, kao ni pomoćnih građevina namijenjenih obradi opasnog medicinskog otpada (dopušteno je isključivo privremeno skladištenje u sklopu redovnog poslovanja, do predaje ovlaštenoj tvrtki).

Javna i društvena namjena - predškolska (D4)

Na površinama javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površini javne i društvene namjene - predškolske (D4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža) i manje infrastrukturne građevine.

Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje: otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta, adrenalinskih parkova i pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi: prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i manje infrastrukturne građevine.

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 6,11 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 (ha)
STAMBENA NAMJENA	S4	2,25	36,83
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	D2, D3, D4	0,76	12,44
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA – SPORTSKO-REKREACIJSKA IGRALIŠTA NA OTVORENOM	R3	1,74	28,48
JAVNA ZELENA POVRŠINA - PARK/PERIVOJ	Z1	0,34	5,56
ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA	Z5	0,01	0,16
PROMETNE POVRŠINE		1,01	16,53
UKUPNO		6,11	100

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 36 stambenih zgrada. Budući je najveći dopušteni broj stambenih jedinica po obiteljskoj stambenoj građevini (pretežita izgradnja) – 2 stambene jedinice može se očekivati najviše 216 novih stanovnika, pri čemu se računa da u jednoj stambenoj jedinici žive 3 člana jedne obitelji.
Uz pretpostavku da će (prema postojećem načinu korištenja) po svakoj stambenoj zgradi biti smještena dva stana realnija slika očekivanog broja budućih stanovnika je 240.

Bruto maksimalna gustoća stanovništva (Gst) iznosi 86,30 stanovnika po hektaru.
Bruto očekivana gustoća stanovništva (Gst) iznosi 57,60 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:
- sabirna ulica - oznake profila 1-1, koja se pruža uz zapadni rub obuhvata Plana i predstavlja primarni spoj prometne mreže unutar obuhvata Plana sa ŽC 2050. Sam spoj predmetne sabirne ulice sa ŽC 2050 nalazi se i izvodi izvan obuhvata Plana,
- ostale ulice - sve preostale planirane ulice u obuhvatu Plana, oznaka profila 2-2 i 3-3.

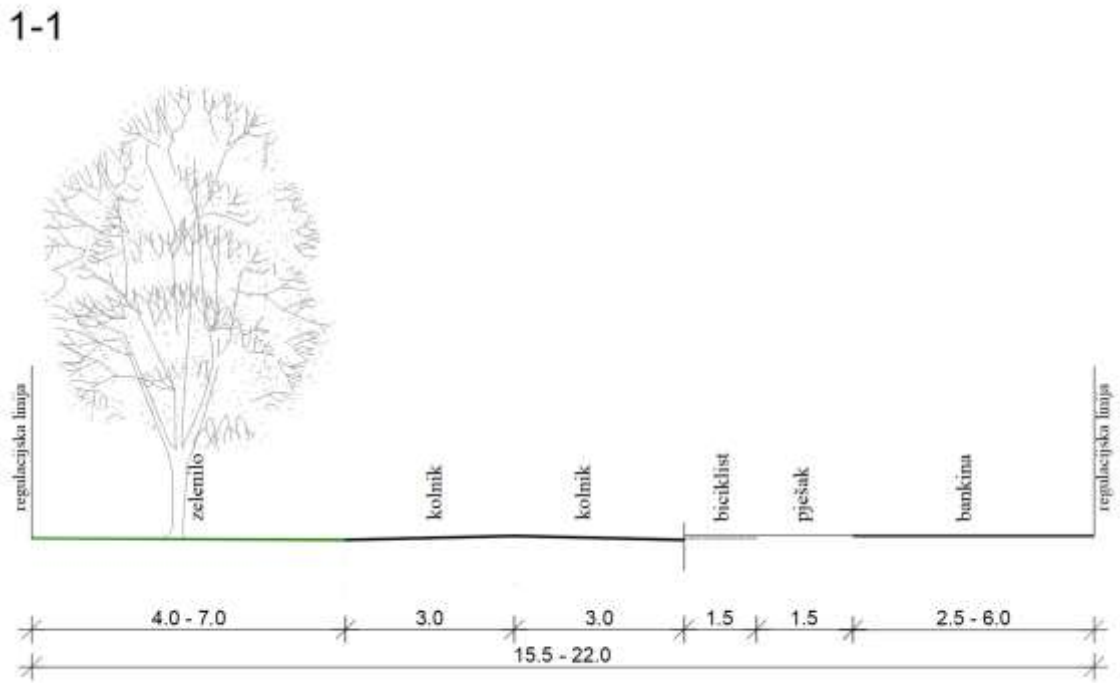
Za ulicu oznake profila 3-3, koja se pruža uz istočni rub obuhvata Plana, ukupna planirana širina koridora utvrđuje se simetričnim, obostranim proširenjem u odnosu na os postojeće katastarske čestice puta, pri čemu os postojeće čestice predstavlja os cjelokupnog planiranog koridora.
Za ulicu iz prethodnog stavka formira se isključivo pripadajući dio koridora prikazan na kartografskom prikazu broj 1.1. Namjena prostora, dok će se preostali dio koridora koji se nalazi izvan granice obuhvata realizirati sukladno odredbama prostornog plana šireg područja (Prostorni plan uređenja Općine Sveti Ilija).
Elementi i minimalne širine karakterističnih poprečnih profila planiranih prometnica uže su utvrđeni i opisani u Točki 8. Pravila provedbe IS-1. Prilikom izrade projektne dokumentacije za gradnju i uređenje prometnica, elementi prikazanih profila mogu se detaljnije prilagođavati i razlikovati od grafičkih prikaza na način i pod uvjetima propisanim Točkom 8. Pravila provedbe IS-1, uz uvjet da se unutar planiranog koridora kao obvezni urbanistički minimum osigura kolnik za dvosmjerni promet, a umjesto obostranih pješačkih staza (nogostupa), dopušteno je izvesti profil s jednostranom pješačkom ili pješačko-biciklističkom stazom, pod uvjetom da se s druge strane kolnika umjesto drugog nogostupa izvede pojas zelenila (zeleni pojas) i/ili bankina.

Osnovni koncept i plansko rješenje cestovnog prometa prikazano je na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav.

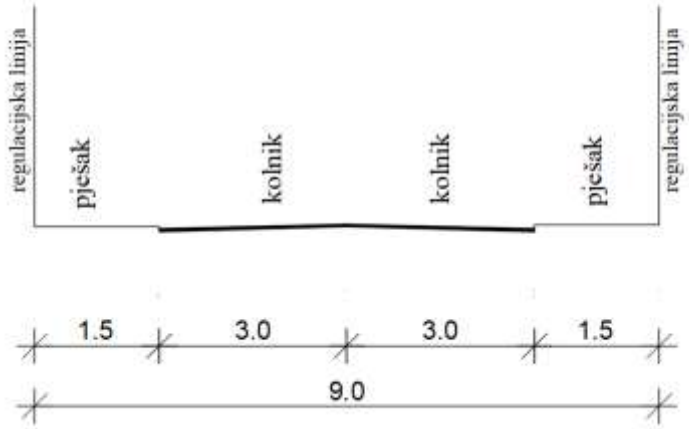


Prikaz osnovne namjene površina i prometne mreže na katastarskoj podlozi

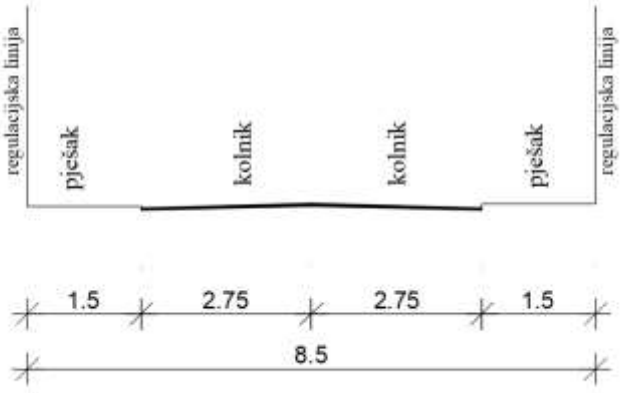
<u>Profili prometnica</u>



2 - 2



3-3



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 (u Aleji hrvatskih branitelja), 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 Aleji hrvatskih branitelja spojen je na TS Ilija. 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.
Područjem obuhvata prolazi postojeći magistralni vodoopskrbni cjevovoz za koji je određen zaštitni pojas širine 4 m (2 m sa svake strane).
Na trasi postojećeg magistralnog cjevovoda planirana je prometna površina na način da se iznad postojeće trase planira izvedba nogostupa.
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.

Posebne mjere zaštite ugroženih i rijetkih staništa pri planiranju zona ugostiteljsko turističke i sportsko-reakcijske namjene:
- Sadržaje/građevine što intenzivnije uklopiti u prostore uz postojeće ceste te uz postojeće i planirane putove/staze.
- Eventualno hortikulturno uređenje provoditi na manjim površinama (mikrozonama), primjenom zavičajnih (autohtonih) vrsta.

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 je vodonosno područje niti zone sanitarne zaštite izvorišta.
Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja opasnosti od poplava.

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 30 i 60 m iznad nadmorske visine nižeg praga aerodroma.

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