

# OBRAZLOŽENJE

## UVOD

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19), Prostornog plana uređenja Grada Svetog Ivana Zeline (Zelinske novine 08/04, 11/06, 09/11, 05/13, 13/15, 15/15-pročišćeni tekst i 04/17) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Sv Ivan Zelina i Biškupec Zelinski (Zelinske novine 05/17) izrađen je Urbanistički plana uređenja naselja Sv Ivan Zelina i Biškupec Zelinski (u daljnjem tekstu: Plan).

Izrada Plana odvija se u sljedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Programsko analitički dio (radni sastanci)
- III. Prijedlog Plana (javna rasprava)
- IV. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
- V. Konačni prijedlog Plana
- VI. Završna obrada Plana

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Prostorni plan uređenja Grada Svetog Ivana Zeline (Zelinske novine 08/04, 11/06, 09/11, 05/13, 13/15, 15/15-pročišćeni tekst, 04/17, 05/17 i 06/17)
- Prostorni plan Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije 03/02, 08/05, 08/07, 04/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15 i 31/15-pročišćeni tekst)
- Ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja kao i posebni propisi

## RAZLOZI DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

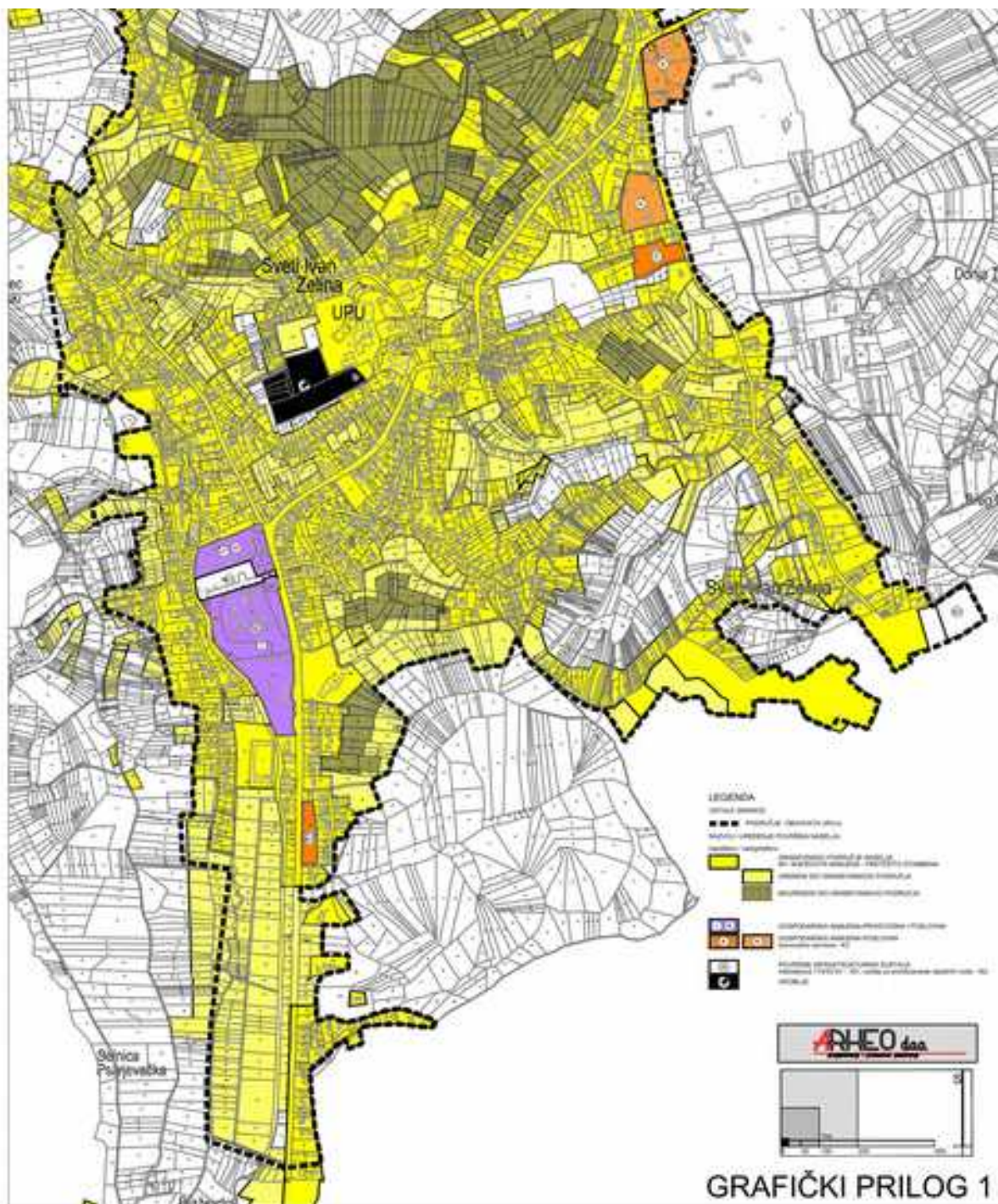
Razlog za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja naselja Sv Ivan Zelina i Biškupec Zelinski je definiranje prostorno planskih pretpostavki za razvoj naselja Sveti Ivan Zelina i Biškupec Zelinski na načelima održivog razvoja.

Planom će se odrediti uvjeti provedbe svih zahvata u prostoru unutar obuhvata, što podrazumijeva detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevinskih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenje građevina.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:5000 na digitalnoj katastarskoj podlozi.

## OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Obuhvat Plana određen je sukladno grafičkom prilogu 1. iz Odluke o donošenju Plana.





# 1. POLAZIŠTA

## 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja

Zagrebačka županija ustrojena je od 9 gradova i 25 općina. Površina Grada Svetog Ivana Zeline iznosi 185,44 km<sup>2</sup> što iznosi 6% ukupne površine Zagrebačke županije (3.058,15 km<sup>2</sup>) te se sastoji od 62 naselja:

Banje Selo	Berislavec	Biškupec Zelinski
Blaškovec	Blaževdol	Breg Mokrički
Brezovec Zelinski	Bukevje	Bukovec Zelinski
Bunjak	Curkovec	Črečan
Donja Drenova	Donja Topličica	Donja Zelina
Donje Orešje	Donje Psarjevo	Dubovec Bisački
Filipovići	Goričanec	Goričica
Gornja Drenova	Gornja Topličica	Gornje Orešje
Gornje Psarjevo	Gornji Vinkovec	Hrastje
Hrnjanec	Kalinje	Keleminovec
Kladešćica	Komin	Krečaves
Križevčec	Laktec	Majkovec
Marinovec Zelinski	Mokrica Tomaševečka	Nespeš
Novakovec Bisaški	Novo Mjesto	Obrež Zelinski
Paukovec	Polonje	Polonje Tomaševečko
Prepolno	Pretoki	Radoišće
Salnik	Selnica Psarjevečka	Suhodol Zelinski
Sveta Helena	Sveti Ivan Zelina	Šalovec
Šulinec	Šurdovec	Tomaševac
Velika Gora	Vukovje Zelinsko	Zadrkovec
Zrinščina	Žitomir	

Grad Sveti Ivan Zelina broji 15.990 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011. godine) od kojih 2.749 (17%) žive u naselju Sveti Ivan Zelina, a 969 živi u Biškupecu Zelinskom.

Sveti Ivan Zelina smješten je na sjeveroistoku Zagrebačke županije, u tzv. "drugom prstenu", kojem pripadaju i gradovi Jastrebarsko, Ivanić Grad i Vrbovec. Prostire se na obroncima gorja Zrinščina na istočnom dijelu Medvednice, uz dolinu rijeka Lonje i Zeline, na površini od 184,68 km<sup>2</sup>, što iznosi 6 posto ukupne površine Zagrebačke županije. Na zapadu graniči s Gradom Zagrebom, na sjeveru s Varaždinskom i Koprivničko-križevačkom županijom i Općinom Bedenica te na istoku s Gradom Vrbovcem, Općinom Preseka, Općinom Rakovec i Općinom Brckovljani. Grad Sveti Ivan Zelina i Zagrebačka županija od 1. siječnja 2013. godine, prema Nacionalnoj klasifikaciji prostornih jedinica za statistiku 2012., ulaze u sastav statističke regije Kontinentalna Hrvatska.

Prometni položaj Svetog Ivana Zeline, neposredna blizina većih nacionalnih i lokalnih prometnica i odličan strateški smještaj u okolini središta ostalih županija daje gradu jak potencijal razvoja u značajnu gospodarsku, prometnu, turističku i kulturnu destinaciju regije.

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

#### 1.1.1.1. Područje obuhvata Plana

Predmetnim Planom obuhvaćeno je područje centralnog dijela naselja Sv Ivan Zelina i Biškupec Zelinski. Površina obuhvata Plana iznosi cca 390 ha. Granica obuhvata Plana definirana je Prostornim planom uređenja Grada Svetog Ivana Zeline i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Sv Ivan Zelina i Biškupec Zelinski (Zelinske novine 05/17).

Područje Plana odnosi se na građevinsko područje naselja, koje je djelomično izgrađeno, prema Prostornom planu uređenja Grada Svetog Ivana Zeline. Ukupna dužina granica obuhvata Plana iznosi cca 17 km.

#### 1.1.1.2. Reljefna i geološka obilježja

Sveti Ivan Zelina smješten je u kraju pogodnom za poljoprivredu i uzgoj različitih kultura, poput žitarica, voća, povrća i vinove loze. Najvažniji prirodni resursi su voda, obradiva tla, šume, biološka i krajobrazna raznolikost i mineralne sirovine. Blaga kontinentalna klima pogoduje poljoprivredi i obradi zemlje u nizinskim predjelima, dok su brežuljkasta i gorovita područja iskorištena uglavnom za vinogradarstvo ili za ispašu stoke. Prema bonitetnoj kategorizaciji tla, nema puno onih koja ulaze u kategorije osobito vrijednih 15 obradivih tla i vrijednih obradivih tla, stoga je zaštita kvalitetnih tla među prioritetima zaštite prirodnih resursa.

Šume su od osobite važnosti za razvoj i prosperitet zelinskog kraja. Iako ih nema puno, u ovom su području iznimno gospodarski i ekološki vrijedne. Ukupna površina šuma i šumskog zemljišta iznosi 6.417,29 hektara, od čega je 919,11 hektara (14,33 posto) u vlasništvu Republike Hrvatske, a 5.498,18 hektara (85,67 posto) u vlasništvu privatnih šumoposjednika. Prema namjeni se dijele na gospodarske šume, zaštitne šume (koje štite zemljišta, vodne tokove, erozivna područja i naselja) te šume s posebnom namjenom.

Što se vodnih resursa tiče, Zelina je smještena uz rijeku Lonju, lijevu pritoku Save, a uz rubni dio grada teče i rijeka Zelina, koju odlikuje voda kemijski vrlo dobre kakvoće. Nažalost, poput šuma i rijeke su na području Zeline ugrožene divljim odlaganjem otpada. Na području Zeline postoje i vrijedni izvori termalne vode Topličica i Krečaves, koji su još uvijek nedovoljno iskorišteni. Na području Zeline ne postoje značajni stacionarni onečišćivači, a za razliku od područja čitave županije u kojoj prevladava druga kategorija kakvoće zraka, u Zelini je utvrđena prva kategorija kakvoće zraka.

#### 1.1.1.3. Klima

Područjem Grada Svetog Ivana Zeline, pa tako i prostorom obuhvata Plana prevladava umjerena kontinentalna klima s toplim ljetima i umjereno hladnim zimama, povremeno sa snježnim padalinama. Najviše padalina ima u kasno proljeće, rano ljeto i jesen, a najmanje u zimi i u rano proljeće. Nema izrazito sušnih niti vlažnih razdoblja, a godišnja količina padalina smanjuje se od zapada prema istoku.

### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Značaj predmetnog područja proizlazi iz njegove geografske pozicije i geoloških obilježja pa je tako, uz malo gospodarstvo i obrtništvo, jedna od najvažnijih gospodarskih grana poljoprivreda, koja je za više od polovine stanovništva glavni ili sporedni izvor prihoda.

Poljoprivredna gospodarstva usmjerena su pretežno na stočarsku proizvodnju, osobito proizvodnju mlijeka, na uzgoj stoke, vinogradarstvo te uzgoj voća i povrća. Grad ima ukupno 10.696 hektara poljoprivrednog zemljišta, od čega 54,5 posto čine oranice i vrtovi, 35,9 posto livade, 6,3 posto vinogradi te 3,3 posto voćnjaci, pašnjaci i povrtnjaci.

Površine vinograda u Zelini zauzimaju i značajno mjesto u Zagrebačkoj županiji, ali i na razini čitave Hrvatske. Na području Zeline djeluje oko 260 proizvođača grožđa i vina. Zelinsko prigorje ima i autohtonu vinsku sortu kraljevinu, koja je do danas ostala rasprostranjena samo na ovom području.

Dugi niz godina, Sveti Ivan Zelina bio je centar kupališnog turizma Prigorja. Zahvaljujući izvorima termalne vode bazeni su bili centar turističkih događanja koji opet treba zaživjeti.

### 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Predmetno područje Plana djelomično je opremljeno potrebnom infrastrukturom.

Obzirom na očekivanu dinamiku razvoja u planiranom razdoblju predviđaju se veće investicije u izgradnju komunalne infrastrukture kako na području cijele općine, tako i na području predmetnog plana.

#### 1.1.3.1. Prometna infrastrukturalna

Mreža cesta u zelinskom području dobro je razvijena, s ukupnom duljinom prometnica od oko 363 kilometara, od čega je 18,2 kilometara autocesta, 18,5 kilometara državnih cesta, 61,4 kilometara županijskih cesta, 65,3 kilometara lokalnih cesta i 200 kilometara nerazvrstanih cesta (120 kilometara asfaltiranih cesta i 80 kilometara makadama). Grad je odlično povezan s okolicom jer su sva naselja povezana lokalnim ili nerazvrstanim cestama. Cestovna gustoća iznosi 1,96 km/km<sup>2</sup>.

Najbliže željezničke postaje su u Vrbovcu (21 kilometar od Zeline), Sesvetama (19 kilometara od Zeline) i Božjakovini (27 kilometara od Zeline). Najbliža zračna luka je Zračna luka Zagreb, smještena u Velikoj Gorici pored Zagreba, na udaljenosti od samo 40 kilometara od Svetog Ivana Zeline.

Grad Sveti Ivan Zelina nalazi se u planu uspostave integriranog sustava prijevoza putnika i tarifno-prijevozničke unije na području Grada Zagreba, Zagrebačke županije i 52 Krapinsko-zagorske županije. Takav model široko je rasprostranjen u organizaciji javnog gradskog i prigradskog prijevoza u zemljama Europske unije s ciljem da putnici mogu brže i jeftinije putovati, s jednom kartom, koristeći više oblika javnog prijevoza. Projekt je u planu realizacije do 2018. godine.

### **1.1.3.2. Pošta i telekomunikacijska mreža**

Na području Zeline smještene su tri poštanska ureda, 10380 Sveti Ivan Zelina, 10382 Donja Zelina i 10383 Komin. Oni u potpunosti zadovoljavaju potrebe stanovnika pa se zasad ne planira proširenje mreže.

Zelinsko područje priključeno je na telekomunikacijski sustav preko pristupne centrale u Sesvetama, a komutacije su smještene u Svetom Ivanu Zelini te naseljima Donja Zelina, Gornji Vinkovec, Komin i Nespeš. Mobilne elektroničke komunikacije pokrivaju cijeli prostor grada, a poboljšanje fiksne telefonske mreže i povećanje kapaciteta vršit će se usporedno s potrebama uvjetovanima daljnjom izgradnjom dodatnih sadržaja.

### **1.1.3.3. Vodoopskrba i odvodnja**

Na gradskom području više od 80 posto stanovnika priključeno je na vodu iz vodoopskrbnog sustava Svetog Ivana Zeline, za koji se koristi zahvat „Reka“. Međutim, kapacitet zahvata je nedostatan tijekom sušnog razdoblja i ne može se povećati pa se doprema dodatne količine vode iz Varaždina i Zagreba. Za opskrbu kućanstava vodom zadužena je tvrtka Vodovod Zelina d.o.o. Duljina javne vodoopskrbne mreže iznosi 212 kilometara, a potrošnja pitke vode 120 litara po stanovniku dnevno.

Na kanalizacijski sustav u zelinskom je području priključeno tek oko 680 kućanstava, odnosno 14 posto. Duljina kanalizacijske mreže iznosi tek oko 14 kilometara, a otpadne 54 vode trenutno se ispuštaju na dvjema lokacijama u prirodne recipijente, potoke Topličicu i Zelinu.

### **1.1.3.4. Elektroopskrba**

Na cijelom području grada Svetog Ivana Zeline razvijena je električna mreža za opskrbu svih kućanstava, ustanova, gospodarskih subjekata i industrijskog sektora električnom energijom. U svim naseljima na gradskom području prisutna je i javna rasvjeta.

Opskrbu električnom energijom na zelinskom području obavlja HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP „Elektra“ Zagreb, Pogon Sveti Ivan Zelina i, za manji dio područja, DP „Elektra“ Bjelovar, Pogon Križevci. Grad se opskrbljuje električnom energijom iz triju transformatorskih stanica. Prosječna potrošnja električne energije po stanovniku Svetog Ivana Zeline iznosi 3.530 kWh godišnje, odnosno za čitavo područje Grada Svetog Ivana Zeline 60 GWh godišnje.

Distribucija električne energije pomalo je otežana zbog razvedenosti naselja na zelinskom području, no nema čestih padova napona i loše kvalitete električne energije. Ipak, potrebno je dodatno ulaganje u izgradnju kapitalnih objekata za mrežu napona 110 kV i pripremu postrojenja za prelazak na mrežu napona 20 kV, kako bi se postigla visoka razina kvalitete distribucije električne energije svim potrošačima u zelinskom području.

Gradnja samostalnih solarnih elektrana dozvoljena je Prostornim planom uređenja Svetog Ivana Zeline unutar određenih zona, kao i postavljanje solarnih kolektora ili fotonaponskih ćelija unutar građevinskih područja naselja, na građevinama izvan građevinskog područja te na građevinama u izdvojenim građevinskim područjima svih namjena.

### 1.1.3.5. Plinoopskrba

Područje Svetog Ivana Zeline u potpunosti je plinificirano. Ukupna duljina distribucijskog plinovoda iznosi 270 kilometara, plinovod je izgrađen najnovijom tehnologijom PEHD materijalima, srednjetačni je i trenutno je u sustav potrošnje priključeno otprilike 50 posto ukupnog stanovništva s prosječnom potrošnjom od oko 350 metara kubnih plina po stanovniku. Na području županije uglavnom se troši uvozni plin iz Rusije, koji dolazi plinovodom preko Slovenije. Operator distribucijskog sustava (distributer) plina za područje grada Sveti Ivan Zelina je tvrtka Zelina-plin d.o.o., kojoj plin magistralnim plinovodom do MRS Hrastje Sveti Ivan Zelina transportira Operator transportnog sustava Plinacro d.o.o. U sklopu razvoja plinskog distribucijskog sustava cjelokupnog područja Zagrebačke županije, a temeljem razvojnih planova Operatora distribucijskih sustava (distributera) u Zagrebačkoj županiji, razvojni plan Operatora distribucijskog sustava na području grada Svetog Ivana Zeline uklopio se u strateški infrastrukturni projekt razvoja Zagrebačke županije. Na temelju razvojnih planova Operatora distribucijskog sustava (distributera), transporter prirodnog plina tvrtka Plinacro d.o.o. kao Operator transportnog sustava i vlasnik magistralnih plinovoda planira razvoj i eventualno povećanje kapaciteta ukoliko je to na temelju razvojnih planova pojedinih Operatora distribucijskog sustava potrebno.

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

Sveti Ivan Zelina pripada gradovima Zagrebačke županije koji su donijeli programe zaštite okoliša za svoje područje. U Svetom Ivanu Zelini Program zaštite okoliša donesen je 2010. godine.

Od prirodne baštine na zelinskom području zaštićeno je područje Zelinske glave na Zelinskoj gori na površini od 951,56 hektara u kategoriji zaštićenog krajobraza. Spomenuto područje proteže se sjeverozapadno od Svetog Ivana Zeline, a obiluje prostranim brdskim livadama sa šumama. Postoje još neki lokaliteti koje je potrebno zaštititi, no za njih još nije proveden postupak – hrastova šuma kod Hrastja (park-šuma), park u Donjoj Zelini oko kurije obitelji Jedriš (spomenik parkovne arhitekture), park u Donjoj Topličici oko kurije Obitelji Domin (spomenik parkovne arhitekture), područje Radoišće i Zrinščina (osobito vrijedan predio – prirodni krajolik), dio doline Bedenice (osobito vrijedan predio – prirodni krajolik), Drenova i dolina Nespeša (osobito vrijedan predio – prirodni krajolik) i dolina Lonje od Polonja do Tomaševca (osobito vrijedan predio – kultivirani krajolik).

Zaštićena kulturna dobra na području obuhvata Plana su:

Naselje	Naziv	Oznaka dobra
Sveti Ivan Zelina	Crkva sv. Ivana Krstitelja	Z-1898
	Kip sv. Antuna Padovanskog	Z-3716
	Kulturno- povijesna cjelina Sveti Ivan Zelina	Z-3532
	Stari grad Zelingrad	Z-3917



	Tradicijska kuća Gegač, Nazorova 31	Z-3652
	Zadružni dom (Muzej Sveti Ivan Zelina)	P-5530
	Zgrada, Ulica braće Radića 4	Z-3653
	Zgrada, Ulica Matije Gupca 21	Z-2065
Biškupec Zelinski	Ivekovićeve kuća s mlinom	Z-3830
	Kurija Lentulaj	P-5316

#### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade ovog Plana korištene su smjernice i primjenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja područja Grada Svetog Ivana Zeline te šireg područja Zagrebačke županije, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

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

Prostor obuhvata Plana prvenstveno je namijenjen stanovanju (stambenoj i mješovitoj namjeni). Predmetno naselje realizirano je sa većim brojem sadržaja javne namjene koji mu omogućavaju samostalno funkcioniranje. Gotovo sve javne i glavnina radnih i uslužnih funkcija, koje zadovoljavaju dnevne potrebe stanovništva Grada, koncentrirane su u Sv Ivanu Zelini. Predstoje radovi na uređenju i strukturiranju naselja uz dopunu javnih i gospodarskih sadržaja. Kontinuirano iseljavanje ovog područja započelo je 30-tih godina 20-tog stoljeća, u vrijeme svjetske krize, a nastavlja se do danas kada je dodatno potencirano gospodarskim teškoćama poslijeratnog razvoja na nivou Države. Sve gore navedeno je snažan ograničavajući čimbenik u razvoju naselja.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja definirani Prostornim planom uređenja Grada Svetog Ivana Zeline:

- definiranje mjera demografskog razvoja
- povoljan odabir prostorne i gospodarske strukture
- skladan i svrhovit razvoj svih dijelova općine sukladno prirodnim resursima
- poboljšavanje svih oblika komunikacije
- zaštita krajobraznih vrijednosti
- zaštita prirodnih i kulturnih vrijednosti

Navedene ciljeve potrebno je planski ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, skladan demografski razvoj, te unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

Ciljevi razvitka utvrđuju se na temelju vrednovanja prethodnih razdoblja i zatečenog stanja, te realnog ocjenjivanja mogućih promjena. Posebno treba naglasiti strategijsku razvojnu ulogu pogodnosti i ograničenja prostora. Vizija budućeg razvitka definira se kao poželjno buduće stanje kojem treba težiti, a planirati treba na način da se Gradu omogući prihvaćanje potrebnih promjena.

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Osnovne odrednice demografskog razvoja određene su planskim dokumentima višeg reda, prvenstveno Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske te Prostornim planom Grada Svetog Ivana Zeline. Strategijom je utvrđeno da se u Hrvatskoj odvijaju brojni nepovoljni demografski procesi: stagnacija prirodnog prirasta i migracija stanovništva prema velikim makroregionalnim centrima. Zbog toga dolazi do depopulacije u velikim područjima manje ili slabije razvijenosti.

Strateški ciljevi demografskog razvitka zemlje su:

- osiguravati uvjete za pozitivne učinke širenja procesa urbanizacije u svim dijelovima Hrvatske,
- osigurati ravnomjerniji razmještaj stanovništva na prostoru Hrvatske.

Na lokalnoj razini treba težiti zadovoljavanju glavnih aspiracija stanovništva kao što su:

- podizanje kvalitete urbane sredine sa svim potrebnim društvenim i komunalnim sadržajima i njeno izjednačavanje sa dostignutim standardom u većim gradskim centrima,
- kvalitetno stanovanje i zadovoljavanje životnih potreba, povećanje vrijednosti i unapređenje kvalitete prostora i okoliša,
- razvoj malog i srednjeg poduzetništva.

### **2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture**

U odabiru buduće prostorno razvojne strukture maksimalno je uvaženo postojeće stanje u prostoru, kao i potrebe lokalnog stanovništva i lokalne zajednice, uz poštivanje osnovnih smjernica utvrđenih PPUO-om i PPŽ-om.

Organizacija prostora unutar predmetnog područja odredit će se utvrđivanjem detaljnije namjene za sve površine, te uvjetima uređenja propisanim za svaku pojedinu namjenu.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

#### **2.1.3.1. Sustav prometa**

Kako bi se postiglo što kvalitetnije prometno rješenje predmetnog područja, planom je potrebno unutar koridora planirane prometnice, u skladu s prostornim mogućnostima, odrediti karakteristične profile pojedinih dionica ceste.

#### **2.1.3.2. Komunalna infrastruktura**

Planom treba omogućiti uvođenje komunalne infrastrukture u dijelove predviđene za izgradnju ugostiteljsko turističkih objekata i pratećih sadržaja, odnosno priključivanje novih objekata na infrastrukturnu mrežu. Također treba osigurati uvjete za opremanje predmetnog područja infrastrukturom koja danas još nije dostupna (plinovodna mreža, sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda). U okvirima postojeće mreže komunalnih instalacija na području Grada postignut je zadovoljavajući standard koji u budućnosti treba podizati prvenstveno u kvalitativnom pogledu.

#### **2.1.3.3. Očuvanje prostornih posebnosti naselja**

Novu izgradnju u obuhvatu Plana potrebno je uskladiti sa već formiranim prostornim i ambijentalnim karakteristikama u izgrađenim dijelovima naselja. Planskim mjerama i ograničenjima onemogućit će se izgradnja objekata koji bi tipološkim i oblikovnim karakteristikama odskakali od utvrđenih modela gradnje u ovom dijelu naselja.

## **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja**

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

Sažimajući osnovne postavke i odrednice Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske vezane uz racionalno korištenje i zaštitu prostora kao državnog i nacionalnog resursa, u skraćenom i pojednostavljenom obliku može se reći:

- Prostor je nacionalno, neobnovljivo dobro od posebnog interesa i resurs koji ima svoje nosive kapacitete, specifičnost i održivost.

- Zaštita prostora provodi se na dva načina – namjenom prostora i načinom korištenja prostora.
- Zaštićena područja obuhvaćaju naseljen prostor (antropogene zone) i prirodna područja (krajolik).
- Namjena prostora određuje se sukladno prirodnim pogodnostima i osjetljivosti prostora za odvijanje određenih aktivnosti u njemu.
- Način korištenja prostora razgraničuje se temeljem kriterija zaštite prostora, uvjetovan je kategorijom osjetljivosti prostora.

Jedan od najvažnijih zadataka urbanističkog plana uređenja je definiranje načina korištenja i zaštite prostora. Provedbenim odredbama ovoga plana će se stoga definirati način i postupak uređenja svih površina unutar obuhvata Plana. U realizaciji pojedinih zahvata potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise vezane uz zaštitu okoliša.

U području obuhvata Plana nema pojedinačnih objekata niti prirodnih ili krajobraznih posebnosti značajnih s gledišta očuvanja identiteta prostora. Pažnju stoga prvenstveno treba usmjeriti na unapređenje uređenja svih dijelova u obuhvatu plana, kao i na podizanje kvalitete ambijenta uvođenjem novih elemenata.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Ovim Planom, a u interesu općeg cilja podizanja kvalitete življenja, urbana obnova temelji se na stvaranju sve primjerenijih uvjeta koji se sastoje od urbanog opremanja neizgrađenog dijela naselja kroz sustavno uređivanje privatnog i javnog prostora i održavanja svih prometnih površina i javnog i zaštitnog zelenila.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Plan obuhvaća izgrađena i neizgrađena područja naselja Sveti Ivan Zelina i naselja Buškupec.

Postojeća osnova prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta uređenja prostora i oblikovanja prostornih cjelina ne zadovoljavaju ciljeve održivog razvoja naselja Sveti Ivan Zelina i Biškupec Zelinski. Izgrađena područja teže urbanoj obnovi, a neizgrađena područja je potrebno planski aktivirati na način da se detaljnije definiraju namjene prostora i uvjeti za uređenje površina.

Program gradnje temelji se na analizi i revalorizaciji postojeće osnove prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta uređenja prostora i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina. Planom se propisuju smjernice i mjerila za urbanu obnovu, uređenje prostora i zaštitu prirodnih i kulturnih vrijednosti u cilju boljeg razvoja naselja kao i cjelokupnog područja Grada Svetog Ivana Zeline.

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Plana prikazan je na grafičkom prikazu „1. Korištenje i namjena površina” u mjerilu 1:5000.

<b>Namjena:</b>	
<b>Stambena namjena</b>	<b>S</b>
<b>Mješovita namjena</b>	<b>M</b>
▪ Pretežito stambena	M1
▪ Pretežito poslovna	M2
<b>Javna i društvena namjena</b>	<b>D</b>
▪ Upravna	D1
▪ Predškolska	D2
▪ Zdravstvena	D3
▪ Školska	D4
▪ Vjerska	D7
▪ Vatrogasna	D8
▪ Centar za djecu s posebnim potrebama	D9
<b>Gospodarska namjena – proizvodna</b>	<b>I</b>
<b>Gospodarska namjena – poslovna</b>	<b>K</b>

▪ Pretežito uslužna	K1
▪ Pretežito trgovačka	K2
▪ Komunalno servisna	K3
<b>Sportsko rekreacijska namjena</b>	<b>R</b>
▪ Sportska dvorana	R1
▪ Rekreacija	R2
<b>Javne zelene površine</b>	<b>Z1</b>
<b>Zaštitne zelene površine</b>	<b>Z</b>
<b>Površine infrastrukturnih sustava</b>	
▪ Trafostanica 110/35 Kv	IS1
▪ Vodnogospodarske građevine	IS2
▪ Garaže i parking	IS3
<b>Groblje</b>	
<b>Vodne površine</b>	
Površine izvan naselja:	
<b>Zaštitne zelene površine</b>	<b>Z</b>
<b>Šuma gospodarske namjene</b>	<b>Š1</b>
<b>Ostala obradiva tla</b>	<b>P3</b>
<b>Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište</b>	<b>PŠ</b>

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

Namjena	Planski znak	Površina	
		ha	%
Stambena namjena	S	263,57	67,68
Mješovita namjena	M	8,69	2,23
Javna i društvena namjena	D	6,20	1,59
Poslovna namjena	K	14,30	3,67
Gospodarska namjena	I	7,39	1,90
Športsko-rekreacijska namjena	R	2,41	0,62
Zelene površine	Z	1,42	0,37

Groblje	+	2,76	0,71
Površine infrastrukturnih sustava	IS	39,71	10,20
Poljoprivredne površine	P	26,18	6,72
Ostale polj. površine, šume i šum. zemljište	PŠ	16,78	4,31
Ukupno obuhvat plana		389,41	100

### 3.4. Prometna i ulična mreža

Prometno rješenje Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2.1. „Promet” u mjerilu 1:5000.

Planom su propisani uvjeti gradnje odnosno rekonstrukcije prometnica:

1. Širina kolnika s jednim prometnim trakom: 3 m (iznimno 2,75 m) do 3,5 m,
2. Širina kolnika s dva prometna traka: 6,00 m (iznimno 5,5 m),
3. Širina nogostupa: 1,50 m (iznimno 1,20m),
4. Širina koridora prometnica: 9 m (iznimno 8,5 m).

Poprečni presjeci novoplaniranih prometnica unutar obuhvata ovog Plana prikazani su na grafičkom prikazu 2.1. "Promet".

Unutar naselja planiraju se prometnice s jednim odnosno dva prometna traka i obostrano pješačkim nogostupima, a iznimno jednostrano ovisno o lokalnim uvjetima. Na važnijim novoplaniranim prometnicama, planiraju se biciklističke staze za jednosmjerni promet širine 1,0 m (min. 0,8 m) situativno i visinski odvojene od kolnika. Ukoliko se staza izvodi uz kolnik treba imati zaštitni pojas min. širine 0,35 m.

Obuhvatom Plana prolaze javne ceste - državne, županijske i lokalne. U koridoru javnih cesta mogu se graditi građevine za pružanje usluga sudionicima u prometu kao što su:

- benzinske postaje s trgovačkim, ugostiteljskim i servisnim sadržajima,
- reklamni panoi,
- autobusna stajališta.

Planom su određeni normativi po jednom parkirališno-garažnom mjestu (pgm) u skladu s namjenom objekta i planiranim sadržajem:

- za višestambene zgrade na pripadajućoj građevnoj čestici na 1 stan,
- za administrativne sadržaje na 75 m<sup>2</sup> bruto površine,
- za trgovačke sadržaje na 50 m<sup>2</sup> bruto površine,
- za robne kuće na 40 m<sup>2</sup> bruto površine,
- za industriju i skladišta na 5 zaposlenih u smjeni,
- za obrte i servise na 3 zaposlena u smjeni,
- za ugostiteljstvo na 1 stol,
- za sportske dvorane i igrališta sa gledalištima na 20 sjedala i min.1 PGM za autobus,
- za škole i dječje ustanove za svaku učionicu ili grupu djece,

- za zdravstvene sadržaje na 30 m<sup>2</sup> bruto površine.
- za individualnu stambenu izgradnju parkiranje treba riješiti na pripadajućoj građevnoj čestici.

Za središnji prostor današnjeg Trga A. Starčevića (prostor sadašnjeg parkirališta) predviđa se izrada urbanističko-arhitektonskog rješenja sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

### **3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža**

#### **3.5.1. Pošta i telekomunikacije**

Prikaz telekomunikacija dan je na kartografskom prikazu 2.2. „Telekomunikacije i energetski sustav” u mjerilu 1:1000.

Uz postojeću i planiranu mrežu elektroničke komunikacijske infrastrukture omogućava se postavljanje eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguracije mreže.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, potrebno je planirati ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na antenske prijvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

Za zonu zaštite povjesnog naselja te zaštićene objekte kulturne baštine za smještaj antenskih sustava potrebno je ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Planom se utvrđuje postojeća poštanska mreža, te omogućuje proširenje iste u skladu s potrebama razvoja područja i planovima Hrvatskih pošta.

#### **3.5.2. Vodoopskrba**

Postojeća i planirana mreža vodoopskrbe prikazana je na kartografskom prikazu 2.5. "Vodnogospodarski sustav - Vodoopskrba".

Unutar obuhvata Plana nalaze se dvije vodospreme, kapaciteta 2x150m<sup>3</sup> i 600m<sup>3</sup>. Prostor obuhvata opskrbljen je mrežom magistralnih i ostalih cjevoovoda.

U dijelovima obuhvata Plana koji nisu pokriveni mrežom vodoopskrbe planira se postavljanje vodovodne mreže.



Cijevi za vodoopskrbu na području obuhvata Plana polažu se u koridor prometnica na udaljenosti 1,0 m od rubnjaka (na suprotnoj strani od cjevovoda za odvodnju otpadnih voda), sa dubinom ukopavanja min. 1,20 m računajući od tjemena cijevi do razine prometnice. Sustav se opskrbljuje odgovarajućom opremom (zasuni, muljni ispusti, usisno-odzračni ventili) koja se nalazi u revizionim oknima.

Vodoopskrbne cijevi polažu se na koti višoj od kote cjevovoda za odvodnju otpadnih voda. Brzine, odnosno gubici tlaka u sustavu, kao i svi drugi elementi građenja moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i uvjetima nadležne pravne osobe koja upravlja vodovodom.

Radi ostvarivanja protupožarne sigurnosti unutar zone UPU-a u koridoru planiranih prometnica mora se izvesti mreža protupožarnih hidranata prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

### **3.5.3. Odvodnja**

#### **3.5.3.1. Odvodnja otpadnih voda**

Postojeća i planirana mreža odvodnje otpadnih voda prikazana je na kartografskom prikazu 2.5. "Vodnogospodarski sustav - Kanalizacija".

Ovim Planom planira se izgradnja sustava za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda i to tako da se primjenjuje mješoviti sustav odvodnje.

Planira se etapna izgradnja sustava za odvodnju otpadnih s tim da je svaka etapa dio konačnog rješenja, a ujedno i tehnološka cjelina u skladu sa važećim propisima.

Etapno rješenje sustava odvodnje otpadnih voda predviđa izgradnju dva manja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda za naselje Sveti Ivan Zelina, Biškupec Zelinski i kontaktna naselja sa ispustom u vodotoke Topličica i Zelina.

Na dijelovima područja obuhvata plana gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje, otpadne vode moraju se odvoditi u vodonepropusne sabirne jame, bez ispusta i preljeva, što se dozvoljava kao privremeno rješenje do izgradnje sustava javne odvodnje, a nakon njegove izgradnje potrebno je priključiti se na isti, a sabirne jame isključiti iz funkcije. Odvoz sanitarnih otpadnih voda iz sabirnih jama potrebno je povjeriti ovlaštenom poduzeću za obavljanje ovih djelatnosti, a o učestalosti odvoza, kakvoći i količini otpadne vode potrebno je voditi evidenciju. Sadržaj sabirnih jama potrebno je odvoziti posebnim vozilima u uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Do sabirne jame mora biti osiguran pristup specijalnim vozilima za pražnjenje. Udaljenost sabirnih jama od susjednih međa, građevine, javne površine, bunara na vlastitoj ili susjednim česticama i sl. mora biti takva da nema mogućnosti zagađenja tijekom punjenja ili pražnjenja jame, a ne može biti manja od 3 m, a od bunara ne manja od 15 m.

#### **3.5.3.2. Odvodnja oborinskih voda**

Postojeća i planirana mreža odvodnje oborinskih voda prikazana je na kartografskom prikazu 2.5. "Vodnogospodarski sustav - Kanalizacija".

Oborinske vode u obuhvatu plana upuštaju se:

- u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda,
- u otvorene odnosno zacjevljene cestovne jarke.

Oborinske vode iz otvorenih i zacjevljenih cestovnih odnosno nastavno putem spojnih jaraka upuštaju se u najbliži recipijent.

Potencijalno onečišćene oborinske vode treba prethodno obraditi sukladno važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda za ispuštanje u površinske vode.

Oborinske vode s parkirališta, manipulativnih površina i sl. prije upuštanja u sustav oborinske odvodnje treba pročistiti u separatoru ulja s taložnicom, a uvjetno čiste s pješačkih, prometnih i drugih površina u isti se upuštaju putem slivnika s pjeskolovom.

### 3.5.4. Elektroopskrba

Postojeća i planirana elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2.3. "Energetski sustav – elektroenergetika".

Prostor obuhvata djelomično je pokriven mrežom trafostanica TS 10(20)/0,4kV. Planom se planira 7 novih trafostanica. Trafostanice se u pravilu postavljaju u središte konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima.

Nova trafostanica koja se gradi za potrebe pojedinog novog potrošača treba biti smještena unutar građevne čestice tog potrošača. Lokacije planiranih 10(20)/0,4 kV trafostanica su načelno određene i konačno će se odrediti u postupku izdavanja lokacijske dozvole, prema važećim propisima i lokalnim uvjetima.

U slučaju gradnje trafostanice na zasebnoj čestici, minimalne dimenzije čestice su 7x5m. Do trafostanice treba biti omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.

Unutar obuhvata Plana pplanirane su varijantne lokacije za smještaj 110kV trafostanice. Objekt i rasklopno postrojenje mora se izvesti zatvorenog tipa izgradnje sa arhitektonskim oblikovanjem koje će se uklopiti u okoliš. Na građevnoj čestici uz ogradu treba zasaditi tampon zelenila sa niskim i visokim raslinjem minimalne širine 2 m.

Za dalekovode ovisno o naponskoj razini potrebno je osigurati minimalne zaštitne koridore ukupne širine,

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| kod postojećih:         | kod planiranih:  |
| – 25 m za ZDV 110 kV    | – 70 m za 110 kV |
| – 15 m za ZDV 35(30) kV |                  |
| – 10 m za ZDV 10(20) kV |                  |

Izvan naseljenih mjesta uređaji za prijenos električne energije mogu ostati i planirati se kao zračni vodovi uz uvjet poštivanja minimalnih sigurnosnih udaljenosti i visina u skladu s važećim propisima. Za izgradnju dalekovoda nije potrebno formirati građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti u skladu s važećim propisima.

Kroz građevinsko područje visokonaponske vodove treba izvesti podzemno, kabliranjem.

### **3.5.5. Plinoopskrba**

Postojeća i planirana mreža plinoopskrbe prikazana je na kartografskom prikazu 2.4. "Energetski sustav - Plinoopskrba".

Prostor obuhvata Plana pretežito je pokriven plinovodnom mrežom. Planom se planira dogradnja plinovodne mreže na područjima koja trenutno nisu pokrivena. Smještaj i polaganje plinoopskrbnih cjevovoda obavezno se vrši u skladu s uvjetima za provođenje mjera zaštite od požara i uz poštivanje propisanih sigurnosnih udaljenosti od različitih objekata i drugih

U odgovarajućim najnižim točkama plinovoda potrebno je ugraditi posude za skupljanje kondenzata, te predvidjeti mogućnost blokiranja pojedinih sekcija uslučajaju havarije, ispitivanja i sl. Glavne zaporne plinske organe na kućnim priključcima izvesti izvan građevine.

Svi zahvati i postupci vezani uz izgradnju plinovoda i plinskih kotlovnica moraju biti usklađeni s važećim propisima i normama.

### **3.5.6. Postupanje s komunalnim otpadom**

Zbrinjavanje komunalnog otpada na području Grada Sveti Ivan Zelina vrši se organiziranim odvozom na odlagalište "Cerovka", do uspostave županijskog centra za gospodarenje otpadom, te odlaganjem u reciklažnom dvorištu

Komunalni otpad potrebno je razvrstavati i odlagati u spremnike za odvojeno prikupljanje papira, stakla, metala, PET ambalaže.

Na području naselja Sveti Ivan Zelina i Biškupec Zelinski uređen je veći broj zelenih otoka sa spremnicima za odvojeno prikupljanje otpada.

## **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

### **3.6.1. Oblici korištenja**

Oblici korištenja prikazani su na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja".

Prostor obuhvata Plana razgraničen je na izgrađeni i neizgrađeni dio.

U izgrađenom dijelu naselja moguće je:

- održavanje, sanacija, rekonstrukcija, zamjena građevina te iznimno nova gradnja na neizgrađenim česticama
- rekonstrukcija - promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja

U neizgrađenom dijelu naselja planira se nova gradnja.

### 3.6.2. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu 4.2. "Način i uvjeti gradnje".

Na karti 4.2. "Način i uvjeti gradnje" detaljnije su razgraničene zone stambene namjene S na zone S1, S2 i S3, prema načinu korištenja. Određena je zona guste gradnje.

U tekstualnom dijelu Plana opisani su detaljni uvjeti gradnje za gospodarske, društvene i stambene građevine.

Unutar zona zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, prikazanih na kartografskom prikazu 3.1. „Područja posebnih uvjeta korištenja I“, uvjeti za zahvate u prostoru primjenjuju se u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

**Gospodarske građevine** moguće je planirati u zonama proizvodne i poslovne namjene te kao prateći sadržaji u zonama stambene i mješovite namjene.

U zonama namjene I, K, K1, K2 i K3 osnovni uvjeti gradnje su:

- minimalna površina građevne parcele iznosi 400 m<sup>2</sup>
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4
- minimalno 20% površine građevne čestice treba biti hortikulturno uređeno, u kontaktnom dijelu sa građevinama za stanovanje planirati tampon zelenila
- maksimalna katnost iznosi  $Po(S)+P+2+Pk$ ,  $h=9,0m$
- krov se oblikuje kao kosi, ravni ili iznimno zaobljeni - za proizvodne građevine

U zonama namjene M i S osnovni uvjeti gradnje su:

- minimalna površina građevne parcele iznosi 400 m<sup>2</sup>
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4
- u zoni guste gradnje, označenoj na kartografskom prikazu 4.2. "Način i uvjeti gradnje", maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5
- minimalno 20% površine građevne čestice treba biti hortikulturno uređeno, u kontaktnom dijelu sa građevinama za stanovanje planirati tampon zelenila
- maksimalna katnost i visina određuje se ovisno o zoni u kojoj se građevina nalazi, prema kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje"
- krov se oblikuje kao kosi ili ravni

Poljoprivredno-gospodarske građevine u zonama namjene S2 mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- najviša katnost iznosi  $Po+(S)Pr+Pk$ ,
- visina građevine može biti najviše 5,0 m, a do sljemena krova 8,0 metara,
- moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, odnosno 15,0 m od stambene zgrade na susjednoj građevnoj čestici ako su sa izvorom zagađenja,
- ako su građene od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m,
- ako se grade od vatrootpornih materijala, najmanja udaljenost od susjedne čestice

- može biti 1,0 m,
- ako se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne čestice, ne smiju se prema toj čestici graditi otvori,
- ako je nagib krova prema susjednoj čestici, a udaljenost od iste manja od 3,0 metra, krov mora imati snjegobrane i oluke.

**Građevine društvene namjene** moguće je graditi u zonama društvene i javne namjene te kao prateći sadržaj u zonama mješovite i stambene namjene. U zonama društvene namjene moguće je rekonstruirati postojeće građevine te graditi nove prema sljedećim uvjetima:

- koeficijent izgrađenost građevne čestice iznosi 0,3,
- maksimalna katnost građevine iznosi  $Po(S)+P+3$ , a visina građevine iznosi maksimalno 12 m,
- minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 5,0 m,
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 3,0 m,
- najmanje 20 % (iznimno 10%) površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- na čestici mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju za sve planirane sadržaje prema uvjetima ovih Odredbi.

U zonama namjene S i M moguća je gradnja građevina društvenih djelatnosti prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne parcele iznosi 400 m<sup>2</sup>
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
- maksimalna katnost građevina javne i društvene namjene iznosi  $Po(S)+P+3$ , a visina građevine iznosi maksimalno 12 m.
- udaljenost građevina, škole, dječjih vrtića i jaslica od stambenih i drugih građevina iznosi najmanje 10m, a od manjih poslovnih građevina i gospodarskih građevina koje zagađuju okoliš najmanje 50m.
- minimalna širina pristupnog puta do građevne čestice iznosi 5,5m
- minimalno 20% površine građevne čestice treba biti hortikulturno uređeno, u kontaktnom dijelu sa građevinama za stanovanje planirati tampon zelenila
- krov se oblikuje kao kosi, iznimno ravni
- prostor za parkiranje treba osigurati unutar građevne čestice ili uz prometnu površinu

Na površinama **rekreacijske namjene R2** mogu se graditi odnosno uređivati:

- igrališta,
- površine za rekreaciju,
- šetne i biciklističke staze s odmorištima,
- nadstrešnice,
- svlačionice sa sanitarnim čvorom,
- prateći ugostiteljski sadržaji,
- dodatna prometna i infrastrukturna mreža i
- površine zelenila.

Propisuju se uvjeti smještaja građevina sportsko-rekreacijske namjene, kako slijedi:

- minimalna površina građevne čestice ovisi o predviđenim sportsko - rekreacijskim sadržajima
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
- prostor za parkiralište treba osigurati unutar građevne čestice, iznimno izvan

- visina pojedine sportske građevine (sadržaja) određuje se prema namjeni. Najveća visina sportskih dvorana je 13,0 m, a najveća katnost i visina građevine za prateće sadržaje su  $Po(S)+Pr+1+Pk$ ,  $h=7,5m$
- krov se oblikuje kao kosi ili zaobljeni, iznimno ravni

**Stambene građevine** moguće je graditi u zonama S i M prema sljedećim uvjetima:

Minimalna površina građevne čestice iznosi:

- za obiteljske:
  - samostojeće: 400m<sup>2</sup>
  - dvojne: 300m<sup>2</sup>
- za višestambene građevine 800m<sup>2</sup>.

Minimalna širina građevne čestice iznosi za samostojeće građevine 14,0m, a za poluugrađene 12,0m.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3. U zoni guste gradnje moguća je gradnja s maksimalnim koeficijentom 0,5.

Maksimalna katnost i visina stambene građevine iznosi  $Po(S)+P+2$ ,  $h=9,0m$ .

Udaljenost građevine od susjedne međe iznosi min 3 m (osim za prisloni zid poluugrađene građevine), min 1 m za zid bez ili s fiksnim neprozirnim otvorima koji nisu veći od 60x60 cm te ventilacijskim otvorima max fi 15 cm odnosno 15x20 cm (obvezno protupožarni zid, te snjegobran na krovnoj plohi prema susjednoj međi), zasadi zaštitno zelenilo koje će vizualno zakloniti donje dijelove građevine gdje su visine građevine veće od 6,0 m.

Udaljenost građevne linije od regulacijske linije iznosi minimalno 5 m. Iznimno, u već izgrađenim dijelovima naselja udaljenost može biti manja.

Prostor za parkiralište treba osigurati unutar građevne čestice, prema normativu iz članka 32. Odredbi za provođenje.

Prilaz na javnu prometnu površinu potrebno je u pravilu ostvariti preko sporedne ulice ili iznimno preko glavne ulice kada prilaz drugačije nije moguće ostvariti.

Na istoj građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine te otvoreni bazen, tenisko igralište i sl., objekti kao npr. površine za promet i parkiranje, potporni zidovi, terase i sl. u skladu sa odredbama ovoga Plana i važećim zakonskim propisima.

Pomoćne građevine moguće je graditi do maksimalne visine 4,0m te do maskimalne visine sljemena 7,0m. Udaljenost pomoćne građevine od granice čestice mora iznositi minimalno 1,0m. Pomoćne, manje poslovne i poljoprivredno-gospodarske građevine u pravilu mogu se graditi u dvorišnom dijelu, a iznimno na građevinoj liniji stambene građevine. Na strmom terenu, garaža se može graditi do regulacijske linije, ako pristupna cesta nije državnog ili županijskog značaja.

### **3.7. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode zaštićenih posebnim propisom. Na kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih uvjeta korištenja II" označena su područja arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti kao i pojedinačna stabla koja se štite.

Zone zaštite arheološke baštine, povijesnih graditeljskih cjelina, povijesnih sklopova i građevina prikazane su na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja I". Unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeća zaštićena i preventivno zaštićena nepokretna kulturna dobra:

Naselje	Naziv	Oznaka dobra
Sveti Ivan Zelina	Crkva sv. Ivana Krstitelja	Z-1898
	Kip sv. Antuna Padovanskog	Z-3716
	Kulturno- povijesna cjelina Sveti Ivan Zelina	Z-3532
	Stari grad Zelingrad	Z-3917
	Tradicijska kuća Gegač, Nazorova 31	Z-3652
	Zadružni dom (Muzej Sveti Ivan Zelina)	P-5530
	Zgrada, Ulica braće Radića 4	Z-3653
Biškupec Zelinski	Zgrada, Ulica Matije Gupca 21	Z-2065
	Ivekovićeva kuća s mlinom	Z-3830
	Kurija Lentulaj	P-5316

Za potrebe izrade Plana u izradi je nova Konzervatorska podloga (Mjesto pod suncem doo, Šapjane, srpanj 2019.) (u fazi konačnog prijedloga). Na kartografskom prikazu 3.1. "Područja posebnih uvjeta korištenja I" prikazan je prijedlog revizije obuhvata konzervatorske zaštite prema anovoj Konzervatorskoj podlozi. Revizijom se predlaže smanjenje obuhvata zaštićene kulturno-povijesne cjeline Sv. Ivan Zelina i definiranje dosadašnje preventivno zaštićene ruralne cjeline Biškupec Zelinski kao područja koje se štiti kroz prostorno-planske odredbe.

Do stupanja na snagu nove Konzervatorske podloge, na snazi je Konzervatorska podloga iz 2003.g. Konzervatorskom podlogom propisane su mjere zaštite prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti propisane su.

Osim pojedinačno zaštićenih građevina, Konzervatorskom podlogom su utvrđene konzervatorske kategorije za sve građevine unutar zona zaštite kulturno-povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara, tako da su definirane sljedeće kategorije u koje su svrstane povijesne i novije građevine:

- izuzetno vrijedno kulturno dobro (pojedinačno zaštićena kulturna dobra),
- arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti,
- ambijentalno-arhitektonske vrijednosti,
- ambijentalne vrijednosti,
- bez vrijednosti,
- nove integrirane građevine,

- nove neintegrirane građevine (prostorni konflikti).

Konzervatorske kategorije prikazane su na kartografskom prikazu 3.2. "Područja posebnih uvjeta korištenja II".

Pojedinačna kulturna dobra potpuno se štite kroz redovitu sanaciju, konzervaciju i obnovu. Prije početka radova potrebno je provesti konzervatorsko-restauratorske istražne radove za utvrđivanje kriterija obnove i prezentacije građevine.

Građevine arhitektonske i ambijentalne vrijednosti potrebno je štiti kroz održavanje povijesnog karaktera eksterijera građevine - moguće je predvidjeti sanaciju, obnovu pročelja, žbuke, pročeljne plastike, krovišta, stolarije, bravarije, uređenje čestice, ograde i dr. u svrhu obnove ili vraćanja povijesnog izgleda eksterijera.

Kod povijesnih građevina koje su recentnim obnovama izgubile izvorni izgled pročelja obavezna je restitucija pročelja, prema sačuvanim tragovima na pročelju ili pomoću sačuvane dokumentacije.

Na novim neintegriranim građevinama ili povijesnim građevinama koje se volumenom uklapaju u ambijent, ali neprimjerenim oblikovanjem pročelja narušavaju vrijednost ambijenta potrebno je intervenirati kroz preoblikovanje u okviru gabarita u svrhu prilagodbe povijesnom ambijentu. Potrebna je rekonstrukcija kako bi se uspostavili kvalitetniji odnosi u prostoru (vrsta i nagib krova, materijali, dimenzije i format otvora, obrada zabata i sl.).

Građevine koje svojim položajem na čestici, volumenom i oblikovanjem izvan povijesnog i drugog prostornog konteksta stvaraju konflikt u prostoru potrebno je preoblikovati i prilagoditi okruženju.

Zapuštene građevine i bez vrijednosti potrebno je ukloniti te umjesto njih omogućiti dogradnju postojeće glavne građevine, građenje zamjenske građevine na prikladnijem položaju unutar čestice i sl.

Na prostorno definiranim česticama povijesne jezgre moguća je interpolacija novih građevina, prema uvjetima građenja temeljenim na analizi prostornih obilježja čestice, geneze i povijesnog načina korištenja čestice i zatečenog neposrednog okruženja.

Za područje Trga Ante Starčevića propisuje se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja i zadane su smjernice za uređenje tog prostora.

### **3.8. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

U svrhu sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš Odredbama Plana detaljno su definirane mjere zaštite poljoprivrednog i šumskog, tla, zraka, voda i podzemnih voda te zaštita od buke i požara.

Unutar obuhvata Plana nalaze se područja poljoprivrednih i šumskih površina okružena naseljem koja je potrebno štiti od negativnog utjecaja gradnje u blizini.



Unutar obuhvata Plana nalaze se vodotoci II. Kategorije – Potok Topličica i Rijeka Zelina. Oni predstavljaju javno vodno dobro te ih je potrebno zaštititi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke.

Podzemne vode na području obuhvata Plana pripadaju grupiranom vodnom tijelu podzemne vode oznake CSGN\_25 Sliv Lonja - Ilova - Pakra. Ukoliko će se izvoditi radovi u podzemnoj vodi, treba predvidjeti zaštitu podzemnih voda od onečišćenja te upotrebu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode. Također treba planirati zaštitu planiranih građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda.

Planom su propisane urbanističke mjere zaštite u slučaju velikih nesreća. Prema Procjeni rizika od velikih nesreća za Grad Sveti Ivan Zelina, najvjerojatnije velike nesreće te one s najvećim rizikom su potres, tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima, poplava, degradacija tla.

U svrhu zaštite od mogućih velikih nesreća na području obuhvata Plana, Planom se definiraju glavni evakuacijski pravci unutar naselja, lokacije zona za zbrinjavanje ljudi i lokacije zona za odlaganje otpada nastalog uslijed velike nesreće, kako je prikazano na kartografskom prikazu 3.4. "Urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća".

Najveći očekivani intenzitet potresa na području Grada Sveti Ivan Zelina je VIII° MCS ljestvice.

U svrhu zaštite od potresa građevine je potrebno je graditi i rekonstruirati u skladu s posebnim propisima koji se odnose na protupotresno građenje. Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove i omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda.

Zaštitu od poplava treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, te državnim planom obrane od poplava.

Zaštitu od poplava treba provoditi preventivno redovitim uređenjem korita rijeka i potoka, pogotvo na mjestima gdje je utvrđena mogućnost izlaska iz korita. Također je potrebno redovito održavanje i čišćenje odvodnih kanala u cilju protočnosti uslijed prihvata oborinskih voda.

Na kartografskom prikazu 3.3. "Područja posebnih ograničenja u prostoru" prikazana su područja pojačane erozije. Na područjima aktivnog ili mogućeg klizišta ili odrona, koja se smatraju ugroženim dijelovima čovjekovog okoliša, mogu se obavljati samo oni radovi što ne ugrožavaju stabilnost tla.

Građevine i zemljišta na područjima klizišta mogu se koristiti samo tako da se korištenjem ne ugrožava stabilnost tla.

Pristupne putove treba predvidjeti da je moguć pristup invalida do svih građevina preko skošenih rubnjaka. Kod projektiranja potrebno je pridržavati se važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju.