

I.

TEKSTUALNI DIO

ODREDBE
ZA
PROVOĐENJE

(pročišćeni tekst)

Napomena:

Ove Odredbe za provođenje počinju sa člankom 4. zbog usklađenja sa brojevima članaka Odredbi za provođenje u Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja Poduzetničke zone Kapelica - prve faze.

0. OPĆI UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA

Članak 4.

Ovi opći uvjeti za uređenje primjenjuju se za sve postojeće i buduće građevne čestice, osim ukoliko ovim Odredbama za provođenje ili posebnim propisima nije drugačije utvrđeno.

0.1. POJMOVNIK

Članak 5.

Pojedini pojmovi koji se upotrebljavaju u ovim Odredbama za provođenje imaju slijedeće značenje:

- osnovne građevine; građevine u/na kojima se odvija osnovna djelatnost na građevnoj čestici,
- gospodarske zgrade;
 - *poljoprivredne zgrade*;
 - zgrade za uzgoj životinja; štale, svinjci, kuničnjaci, peradarnici, pčelinjaci, tovilišta i druge zgrade za smještaj i uzgoj životinja sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran, unutar zgrade može se riješiti do 50% ukupne neto korisne površine proizvodnog, spremišnog (skladišnog) i/ili poslovnog prostora u funkciji osnovne djelatnosti,
 - zgrade za uzgoj bilja; staklenici, plastenici i druge zgrade za smještaj i uzgoj biljaka sa najviše jednom nadzemnom etažom plus suteran, unutar zgrade može se riješiti do 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog, spremišnog (skladišnog) i/ili poslovnog prostora u funkciji osnovne djelatnosti,
 - *proizvodne zgrade*;
 - proizvodne; zgrade i prostori u funkciji proizvodnih i prerađivačkih djelatnosti sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran (izuzev silosa, rezervoara i sličnih zgrada), unutar zgrade može se riješiti do 30% ukupne neto korisne površine spremišnog (skladišnog), poslovnog i/ili ugostiteljsko-turističkog prostora u funkciji osnovne djelatnosti,
 - *spremišta (skladišta)*;
 - spremišta (skladišta); zgrade i prostori za spremanje (skladištenje) materijala, proizvoda i alata, sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran (izuzev silosa, rezervoara i sličnih zgrada) i hladnjače, unutar zgrade može se riješiti najviše 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog, poslovnog i/ili ugostiteljsko-turističkog prostora u funkciji osnovne djelatnosti,
 - *poslovne*;
 - uslužne; zgrade i prostori u funkciji uredskih, financijskih, intelektualnih i drugih uslužnih djelatnosti, sa najviše tri nadzemne etaže plus suteran, unutar zgrade može se riješiti najviše 40% ukupne neto korisne površine proizvodnog (samo za tihe i čiste djelatnosti), trgovačkog, komunalno-servisnog, ugostiteljsko-turističkog prostora, javnog i društvenog prostora i/ili stambenog prostora,
 - trgovačke; zgrade i prostori u funkciji trgovačkih/prodajnih centara, sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran,

Urbanistički plan uređenja
Poduzetničke zone Kapelica - prve faze
1. Tekstualni dio

- unutar zgrade može se riješiti najviše 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog (samo za tihe i čiste djelatnosti), uslužnog, komunalno-servisnog i/ili ugostiteljsko-turističkog prostora,
- komunalno-servisne; zgrade i prostori u funkciji komunalnih, servisnih, sajmišnih i drugih sličnih djelatnosti, te prometa i parkiranja/garažiranja sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran,
unutar zgrade može se riješiti najviše 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog (izuzev za potencijalno opasne djelatnosti), uslužnog, trgovačkog i/ili ugostiteljsko-turističkog prostora,
 - *ugostiteljsko-turističke*;
 - ugostiteljsko-turističke zgrade; zgrade i prostori u funkciji ugostiteljskih i turističkih djelatnosti sa najviše tri nadzemne etaže plus suteran,
unutar zgrade može se riješiti najviše 30% ukupne neto korisne površine poslovnog i/ili sportsko-rekreacijskog prostora,
unutar svih gospodarskih zgrada izuzev poljoprivrednih može se riješiti jedan stambeni prostor po građevnoj čestici,
 - javne i društvene zgrade;
 - javne i društvene zgrade; zgrade i prostori u funkciji obrazovanja, zdravstva i socijalne skrbi, kulture i tehničke kulture, uprave i administracije, vjerskih zajednica, sporta i rekreacije, javnog prometa i parkiranja/garažiranja, sa najviše četiri nadzemne etaže plus suteran (izuzev crkvi i sličnih zgrada),
unutar zgrade može se riješiti najviše 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog (samo za tihe i čiste djelatnosti), uslužnog, trgovačkog i/ili ugostiteljsko-turističkog prostora, te jedan stambeni prostor po građevnoj čestici,
 - športsko-rekreacijske građevine;
 - športsko-rekreacijske građevine; građevine, zgrade i prostori u funkciji športa i rekreacije (dvorane, igrališta, paintball poligoni, golf vježbališta, bazeni, sportski ribnjaci, višenamjenske akumulacije,...) sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran (izuzev čeka, vidikovaca i sličnih zgrada),
unutar zgrade može se riješiti najviše 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog (samo za tihe i čiste djelatnosti), uslužnog, trgovačkog i/ili ugostiteljsko-turističkog prostora, te jedan stambeni prostor po građevnoj čestici,
 - manje gospodarske građevine; gospodarske zgrade i športsko-rekreacijske građevine koje se grade na građevnoj čestici osnovne građevine istovremeno i/ili nakon izgradnje osnovne građevine i na koju su vlasnički vezane, sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran,
 - pomoćne građevine; manje građevine koje se u pravilu grade na građevnoj čestici osnovne građevine ili manje gospodarske zgrade, istovremeno i/ili nakon izgradnje osnovne građevine ili manje gospodarske zgrade i na koju su funkcionalno i vlasnički vezani,
 - uz poljoprivredne zgrade; bunari, cisterne za vodu, septičke jame, garaže, natkrivena parkirališta, spremišta i skladišta (poljoprivrednih proizvoda, mehanizacije i alata), spremnici goriva, silosi, hladnjače, sušare, kompostane, sustavi sunčanih kolektora, vjetrogeneratori, portirnice, vanjske sanitarije, svlačionice i druge građevine sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran (izuzev silosa i sličnih zgrada),
 - uz ostale zgrade; bunari, cisterne za vodu, septičke jame, garaže, natkrivena parkirališta, spremišta i skladišta, spremnici goriva, sustavi sunčanih kolektora, vjetrogeneratori, bazeni, portirnice, vanjske sanitarije, svlačionice i druge građevine sa najviše dvije nadzemne etaže plus suteran (izuzev silosa i sličnih zgrada),
 - prateće građevine i elementi uređenja čestice;
 - uz poljoprivredne građevine; kolni i pješački pristupi, parkirališta, manipulativne površine, interna infrastruktura, manji ribnjaci za nekomercijalnu upotrebu, reklamni panoi, ograde,

potporni zidovi,...

- uz ostale građevine; kolni i pješački pristupi, parkirališta, manipulativne površine, interna infrastruktura, vrtne sjenice, igrališta i manji ribnjaci za nekomercijalnu upotrebu, reklamni panoi, ograde, potporni zidovi,...
- čiste i tihe djelatnosti; gospodarske i druge djelatnosti pri obavljanju kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i/ili tla, te stoga ne utječu negativno na druge korisnike prostora,
- bučne djelatnosti i/ili djelatnosti sa izvorima zagađenja; gospodarske i druge djelatnosti pri obavljanju kojih se javlja buka, zagađenje zraka, vode i/ili tla, te stoga bitno negativno utječu na druge korisnike prostora,
- potencijalno opasne djelatnosti; gospodarske i druge djelatnosti pri obavljanju kojih su vjerojatnoća i posljedice eventualnog akcidenta bitno veći nego kod ostalih djelatnosti, ili je njihov utjecaj na zdravlje ljudi nepoznat (kao na primjer bazna, kemijska, metalska industrija, postrojenja za obradu opasnog otpada, velike trafostanice i benzinske crpke, ali ne i gradske benzinske crpke), te stoga bitno negativno utječu na druge korisnike prostora,
- otvorima na zgradi ne smatraju se; prozori proizvodne veličine do 120 x 60 cm ostakljeni neprozirnim staklom i s otvaranjem oko horizontalne osi prema unutra, ventilacijski otvori za prirodnu ventilaciju svijetlog promjera do 15 cm odnosno svijetle dijagonale do 20 cm, dijelovi zidova od staklene opeke ili kopilit stakla i ležeći krovni prozori u krovovima nagiba do 45^o,
- obvezni građevinski pravac; pravac na kojem (ili maksimalno 50 cm iza kojeg) mora ležati ovim Planom utvrđen postotak uličnog pročelja osnovne građevine,

0.2. OBLICI KORIŠTENJA

Članak 6.

Grafičkim dijelom ovog Plana za cijelo područje obuhvata utvrđen je oblik korištenja nova gradnja, a unutar kojega sve građevne čestice i građevine moraju zadovoljiti sve odredbe, smjernica i kriterija ovog Plana.

0.3. NAČIN GRADNJE

Članak 7.

Grafičkim dijelom ovog Plana za cijelo područje obuhvata utvrđen je mješoviti način gradnje, a unutar kojega se:

- osnovne i manje gospodarske građevine, te prateće građevine i elementi uređenja čestice (izuzev ograda i potpornih zidova) grade na samostojeći način,
- pomoćne građevine grade u pravilu na samostojeći način, ali se na zahtjev vlasnika građevne čestice može utvrditi i izgradnja na dvojni ili skupni način sa građevinama na vlastitoj građevnoj čestici, a ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana i posebnih propisa.

0.4. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 8.

Zemljište unutar granica obuhvata ovog Plana može se parcelirati isključivo radi formiranja građevnih čestica i čestica drugih namjena, utvrđenih ovim Planom.

Građevne čestice prikazane u grafičkom dijelu ovog Plana su načelne, a konačna veličina i oblik će se utvrditi lokacijskim dozvolama i rješenjima, temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, tako da omogućće njihovo racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Članak 9.

Prilikom utvrđivanja veličine i oblika čestica iz članka 8. ovih Odredbi za provođenje, te utvrđivanja uvjeta uređenja istih, posebno se mora voditi računa o osiguravanju površina potrebnih za izgradnju, normalno funkcioniranje i održavanje postojeće ili planirane prometne i ostale infrastrukture, vodnih dobara, te manjih javnih zelenih površina.

Članak 10.

Građevna čestica mora se formirati tako da cijela bude unutar granica jedne osnovne namjene površina, osim iznimno, kada se građevna čestica formira za građevine koje se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu graditi na obje osnovne namjene površina unutar kojih se nalazi građevna čestica.

Smatrat će se da je građevna čestica unutar granica određene osnovne namjene površina i kada je očigledno da je namjera izrađivača ovog Plana bila da je obuhvati istima, ali je zbog neusklađenosti stvarnog stanja na terenu i katastarskih podloga došlo do izmicanja granica u odnosu na stvarno stanje na terenu.

0.5. POLOŽAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 11.

Građevne čestice za izgradnju građevina (osim infrastrukturnih) se u pravilu po dubini dijele i sastoje od:

- predvrta odnosno prostora između ulične međe čestice i građevinskog pravca,
- pojasa izgradnje, odnosno prostora između građevinskog pravca i negradivog dijela,
- negradivog pojasa odnosno prostora 1,0 m udaljenog od zadnje međe.

U predvrtu sa mogu graditi manje gospodarske građevine veličine do 15,0 m², te bunari, cisterne za vodu, septičke jame, natkrivena parkirališta, spremnici goriva, portirnice, a u pojasu izgradnje osnovne, manje gospodarske i pomoćne građevine. Prateće građevine i elementi uređenja čestice se mogu graditi po cijeloj građevnoj čestici.

Iznimno, ukoliko namjena osnovne građevine, konfiguracija terena ili oblik građevne čestice ne dozvoljavaju takvu organizaciju, ista se može prilagoditi namjeni osnovne građevine i lokalnim uvjetima.

Članak 12.

Obvezni građevinski pravac svake građevne čestice (osim infrastrukturnih građevina) od ulične međe mora biti udaljen od 5,0 m do 15,0 m. Na obveznom građevinskom pravcu se mora izvesti najmanje 30% uličnog pročelja zgrade, a ostali dio može biti uvučen.

Erkeri, lođe, balkoni, natkriveni ulazi i prilazi, te nenatkrivene terase mogu se graditi i ispred građevinskog pravca.

Članak 13.

Sve građevine osim ograda, potpornih zidova, kolnih i pješačkih pristupa, manipulativnih površina i interne infrastrukture moraju od jedne međe prema bočnoj susjednoj građevnoj čestici (u pravilu od jugoistočne, južne ili jugozapadne) biti udaljene najmanje polovicu visine ($h/2$), ali ne manje od 6,0 m, a od druge bočne i zadnje međe najmanje 1,0 m.

Međusobna udaljenost zgrada na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od jedne polovine prosječne visine ($(h_1/2 + h_2/2)$), ali ne manje od 7,0 m.

Članak 14.

Sve građevine na jednoj građevnoj čestici, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu, ograda i potpornih zidova moraju biti smještene tako da se do svake građevine osigura neposredni pristup širine najmanje 3,5 m.

Članak 15.

Nijedan podzemni ili nadzemni dio građevine, izuzev priključaka na prometnu i drugu infrastrukturu i ispusta krovova prema česticama javnih prometnih i zelenih površina, ne smije prelaziti među građevne čestice.

Članak 16.

Na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice (izuzev od čestica javnih prometnih i zelenih površina) se:

- ne smiju izvesti otvori, terase, balkoni, lođe i otvorena ili natkrivena stubišta s pogledom na susjednu građevnu parcelu,
- moraju izvesti snjegobrani.

0.6. UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 17.

Građevna čestica može se ograditi prema javnoj prometnoj ili zelenoj površini. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, u pravilu sa unutrašnje strane međe.

Ograda može imati betonsko ili zidano podnožje maksimalne prosječne visine 50 cm, te stupove i transparentnu ispunu izvedenu od drveta, plastike, metala ili zelenog nasada (živice), maksimalne ukupne prosječne visine 200 cm. Ulazna vrata u pravilu se moraju otvarati prema čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i/ili ugrožavaju pješački i kolni promet.

Članak 18.

Građevna čestica može se ograditi i prema drugim susjednim česticama, a dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište, na kojem se obavljaju djelatnosti sa izvorima zagađenja i/ili potencijalno opasne djelatnosti, mora se ograditi ogradom koja sprečava ulazak nezaposlenih u isti. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako ne gradi istovremeno sa susjedom, u pravilu s unutrašnje strane međe.

Ograda može biti maksimalne prosječne visine 200 cm, a strana okrenuta prema susjednoj čestici mora biti odgovarajuće završno obrađena.

Članak 19.

Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje, izuzev u slučaju ograđivanje čestica i građevina posebne namjene i potencijalno opasnih djelatnosti.

Članak 20.

Prateće građevine, elemente uređenja čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled poslovne zone i da negativno ne utječu na susjedne čestice i građevine.

Na svakoj građevnoj čestici (osim infrastrukturnih građevina) mora se ozeleniti najmanje 20% površine građevne čestice.

0.7. PRIKLJUČIVANJE NA PROMETNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Članak 21.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m. Priključak se mora izgraditi tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode sa građevinske čestice ne slijevaju na ulicu.

Urbanistički plan uređenja
Poduzetničke zone Kapelica - prve faze
1. Tekstualni dio

Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz se mora riješiti sa prometnice nižeg razvrstaja, osim iznimno, ukoliko zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način.

Članak 22.

Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu.

Ukoliko javna kanalizacija još nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

Članak 23.

Izgradnja građevina na građevnoj čestici ne može se odobriti ukoliko ista nema mogućnost priključka na makadamsku javnu prometnu površinu i javnu niskonaponsku mrežu.

Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima.

0.8. OBLIKOVANJE ZGRADA

Članak 24.

Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, građevinski materijali, te elementi uređenja čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine.

Grad Garešnica ili po njemu osnovana pravna osoba za upravljanje poduzetničkom zonom mogu odgovarajućim odlukama uvjetovati i osnovne oblikovne elemente osnovnih, manjih gospodarskih i pomoćnih građevina, te pratećih građevina i elemenata uređenja parcele.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE I RAZGRANIČAVANJE POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 25.

Ovim Planom utvrđuje se podjela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja unutar granica obuhvata prema osnovnoj namjeni, oblicima korištenja i načinu gradnje prikazana u grafičkom dijelu, te odredbe, smjernice i kriteriji za njihovo detaljno razgraničenje na katastarskim planovima odgovarajućeg mjerila.

Ovim Planom su u pravilu utvrđene površine osnovne ili dominantne namjene. Detaljnim razgraničenjem se unutar područja osnovne namjene, a temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, mogu utvrditi i površine druge namjene, ali samo pod režimom osnovne, osim ukoliko odredbama ovog Plana i posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

Članak 26.

Detaljno razgraničenje površina utvrdit će se na katastarskim planovima odgovarajućeg mjerila lokacijskim dozvolama, odlukama, rješenjima i drugim aktima, a temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa.

Detaljno razgraničenje se u pravilu provodi granicom katastarske čestice, rubom ili osi topografskog objekta ili granicom primjene određenog režima korištenja.

Članak 27.

Grafičkom dijelom ovog Plana utvrđena je podjela površina unutar obuhvata prema osnovnoj namjeni na:

- gospodarsku namjenu;
- proizvodnu-pretežito industrijsku,

- proizvodnu-pretežito zanatsku,
- zaštitne zelene površine,
- površine infrastrukturnih sustava.

Odlukama, rješenjima i drugim aktima iz članka 26. ovih Odredbi za provođenje mogu se unutar površina gospodarske namjene utvrditi i građevne čestice drugih namjena, ali samo za uređenje zaštitnih zelenih površina, te građenje druge infrastrukture, po jedne benzinske crpke, trgovačke i ugostiteljsko-turističke zgrade sa pratećim sadržajima, te sabirnog mjesta opasnog otpada i reciklažnog dvorišta.

Koridori podzemno i nadzemno vođene druge infrastrukture nemaju značenje namjene površina, već posebnih ograničenja u korištenju, osim ukoliko odredbama ovog Plana i posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

Članak 28.

U slučaju sumnje ili spora o namjeni i uvjetima korištenja i zaštite neke površine, istu treba utvrditi temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, a razgraničenje provesti u korist zaštitne zelene površine ili površine infrastrukturnog sustava.

Članak 29.

Vrsta osnovnih građevina za koje se mogu formirati građevne čestice, odnosno vrsta i broj osnovnih i ostalih građevina koje se mogu graditi na jednoj građevnoj čestici propisuju se za slijedeće osnovne namjene površina.

1. Gospodarska namjena

- proizvodna-pretežito industrijska

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više poljoprivrednih i proizvodnih zgrada, te spremišta, poslovnih, trgovačkih i ugostiteljsko-turističkih zgrada (samo u funkciji upravljanja i praćenja proizvodnje na čestici, društvenog standarda korisnika čestice, te prodaje pretežito proizvoda koji su u cijelosti ili pretežito proizvedeni na čestici ili na drugim česticama istog vlasnika, te proizvoda komplementarnih istima).

Solarne elektrane se ne mogu graditi kao osnovne građevine.

- proizvodna-pretežito zanatska

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više proizvodnih i komunalno-servisnih zgrada, te spremišta, poslovnih, trgovačkih i ugostiteljsko-turističkih zgrada (samo u funkciji upravljanja i praćenja proizvodnje na čestici, društvenog standarda korisnika čestice, te prodaje pretežito proizvoda koji su u cijelosti ili pretežito proizvedeni na čestici ili na drugim česticama istog vlasnika, te proizvoda komplementarnih istima).

Solarne elektrane se ne mogu graditi kao osnovne građevine.

2. Zaštitne zelene površine

Na građevnoj čestici zaštitne zelene površine mogu se graditi pristupi građevnih čestica na javnu prometnu površinu, parkirališta, pješačke staze, reklamni stupovi i panoi, te druga infrastruktura.

3. Površine infrastrukturnih sustava

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više infrastrukturnih građevina.

Iznimno od odredbi stavka 1. ovog članka, formiranje građevnih čestica i građenje građevina ostale infrastrukture, te formiranje čestica zaštitnih zelenih površina može se odobriti na svim osnovnim namjenama površina.

Članak 30.

Pomoćne građevine, prateće građevine i elementi uređenja čestice mogu se graditi na građevnim česticama svih namjena, istovremeno i/ili nakon izgradnje osnovne građevine odnosno manje gospodarske zgrade, a građevine ostale infrastrukture za koje se ne mora formirati posebna građevna čestica, te meteorološki i reklamni panoi i druge posebnim propisima određene građevine i prije izgradnje osnovne građevine.

2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 31.

Pod građevinama gospodarskih djelatnosti podrazumijevaju se građevine poljoprivredne, proizvodne, poslovne, trgovačke, komunalno-servisne i ugostiteljsko-turističke namjene, te građevine za postupanje s otpadom.

Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa mogu se uređivati ili graditi unutar gospodarske namjene-proizvodne.

Članak 32.

Unutar grafičkim dijelom ovog Plana utvrđenih površina gospodarske namjene-proizvodne pretežito industrijske:

- minimalna veličina građevne čestice je 5000 m², minimalna prosječna širina je 50 m (osim za građevine za postupanje s otpadom), a najveći omjer širine i dužine je 1:5,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti manji od 0,1 niti veći od 0,6,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,0.

Članak 33.

Unutar grafičkim dijelom ovog Plana utvrđenih površina gospodarske namjene-proizvodne pretežito zanatske:

- minimalna veličina građevne čestice je 800 m², minimalna prosječna širina je 14 m (osim za građevine za postupanje s otpadom), a najveća širina je 120 m,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne može biti manji od 0,1 niti veći od 0,6,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,2.

3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 34.

Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana, prostori i građevine javne i društvene namjene mogu se uređivati i/ili graditi samo unutar kompleksa gospodarske namjene-proizvodne, te na građevnim česticama benzinske crpke, trgovačke i ugostiteljsko-turističke namjene, a na način i po uvjetima utvrđenim za osnovnu namjenu.

4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 35.

Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana prostori i građevine stambene namjene mogu se uređivati i/ili graditi samo unutar kompleksa gospodarske namjene-proizvodne (jedan stambeni prostor po građevnoj čestici) a na način i po uvjetima utvrđenim za osnovnu namjenu.

5. UVJETI UREĐENJA, GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

Članak 36.

Infrastrukturnim građevinama smatraju se linijske i površinske građevine prometnog, telekomunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, a njihove vrste i tipovi određeni su posebnim propisima.

Koridori, trase, lokacije i drugi elementi građevina prometne i druge infrastrukture prikazane u grafičkom dijelu ovog Plana usmjeravajućeg su značenja, te su stoga dozvoljene odgovarajuće

Urbanistički plan uređenja
Poduzetničke zone Kapelica - prve faze
1. Tekstualni dio

prostorne prilagodbe koje ne smiju utjecati na koncepcije rješenja, a moraju se usaglasiti sa svim korisnicima infrastrukturnih koridora.

Pri izradi projektne dokumentacije i ishođenju potrebnih rješenja i/ili dozvola za pojedine građevina i uređaja prometne i druge infrastrukture moraju se poštivati sve odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana, posebnih propisa i pravila struke, te pribaviti suglasnosti svih korisnika infrastrukturnih koridora.

Članak 37.

Prilikom planiranja koridora, trasa, lokacija i drugih elemenata građevina prometne i druge infrastrukture prikazane u grafičkom dijelu ovog Plana akceptirana je činjenica da se ovim Planom rješava samo prva faza poslovne zone Kapelica, te da usvojena rješenja moraju omogućiti opskrbu druge faze i jednostavnu prilagodbu, eventualno drugačijim, konačnim rješenjima, a o čemu se mora voditi računa i tijekom daljnje razrade rješenja i izrade projektne dokumentacije.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 38.

Grafičkim dijelom ovog Plana planirani su koridori, trase i drugi elementi jedne glavne mjesne ulice, jedne ostale ulice i **jednog poljskog puta**. Svi elementi i priključci glavne mjesne ulice moraju se planirati tako da se ista, u slučaju potrebe, može razvrstati u županijsku cestu.

Građevne čestice ulica se moraju formirati tako, da se unutar istih omogući izgradnja kolnika, nogostupa, zelenih pojasa i druge infrastrukture, najmanje dimenzija, vrste i broja utvrđenih ovim Planom, a po potrebi i stajališta autobusa, parkirališta i biciklističkih staza.

Članak 39.

Svi elementi ulica moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera, tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Članak 40.

U zelenim pojasevima ulica ne može se saditi drveće niti druge biljke koje rastu dublje od 1,0 m, odnosno za koje je potrebno obrađivanje zemljišta dublje od 0,5 m.

Članak 41.

Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici, ovisno o namjeni i neto površini prostora, a minimalno sukladno slijedećem normativu:

- stambena	10 pgm/1000 m ² ,
- poljoprivredna	2 pgm/1000 m ² ,
- proizvodna	6 pgm/1000 m ² ,
- skladišna	4 pgm/1000 m ² ,
- uslužna	20 pgm/1000 m ² ,
- trgovačka	30 pgm/1000 m ² ,
- komunalno-servisna	15 pgm/1000 m ² ,
- ugostiteljsko-turistička	40 pgm/1000 m ² ,
- javna i društvena	10 pgm/1000 m ² ,
- sportsko-rekreacijska	10 pgm/1000 m ² ,

Građevine iz stavka 1. ovog članka iznimno se mogu, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba sa javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Grada Garešnice, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.

Članak 42.

Na građevnoj čestici ulice mogu se, osim građevina iz članka 29. i 38. graditi i spomenici, meteorološki i reklamni stupovi i panoji, te druge posebnim propisima određene građevine, ali samo uz pribavljene suglasnosti svih korisnika infrastrukturnog koridora.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 43.

Grafičkim dijelom ovog Plana unutar koridora ulica planirane su trase distributivne telekomunikacijske kanalizacije, a položaji revizijskih i priključnih zdenaca, te opreme i uređaja, utvrdit će se u postupku ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola.

Distributivna telekomunikacijska kanalizacija mora se riješiti tako da se u nju može postaviti telekomunikacijska mreža, uređaji i oprema koja će omogućiti pristup svim zainteresiranim distributerima.

Članak 44.

U slučaju potrebe pojedini elementi, uređaji i oprema distributivne komunikacijske infrastrukture, te antenski prihvat i uređaji elektroničke komunikacijske infrastrukture mogu se postaviti i na građevnim česticama i u/na građevinama druge namjene, u pravilu proizvodne.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Energetski sustav

5.3.1.1. Elektroopskrba

Članak 45.

Područjem obuhvata ovog Plana prolazi postojeći srednjenaponski 10 kV nadzemni vod, a čije izmještanje (podzemno) je planirano na način prikazan u grafičkom dijelu.

U zaštitnom pojasu širine 5 m obostrano u pravilu se ne smiju graditi zgrade i saditi drveće, a za svu izgradnju treba ishoditi posebne uvjete nadležne pravne osobe sa javnim ovlastima.

Članak 46.

Grafičkim dijelom ovog Plana unutar koridora ulica planirane su trase novih srednjenaponskih i niskonaponskih vodova, te javne rasvjete, koji će se u pravilu izvoditi podzemno.

Položaji stupova, opreme i uređaja, te vrsta stupova i traženi nivo rasvjete utvrdit će se u postupku ishođenja ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola.

Članak 47.

Grafičkim dijelom ovog Plana planirane su četiri građevne čestice minimalnih dimenzija 7x7 m za nove trafostanica 10(20)/0,4 kV, koje će se graditi kao slobodnostojeće građevine.

U slučaju potrebe mogu se graditi trafostanice i ostale susretne i spojne građevine u građevinama ili na građevnim česticama osnovne namjene ili na zasebnim građevnim česticama.

Članak 48.

Unutar granica obuhvata ovog Plana mogu se graditi i na mrežu priključiti građevine za proizvodnju električne energije, u svemu prema uvjetima nadležne pravne osobe sa javnim ovlastima.

5.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 49.

Područjem obuhvata ovog Plana prolazi postojeći magistralni plinovod Virovitica - Kutina koji je, kao i njegovi zaštitni pojasevi ucrtan u grafičkom dijelu istoga, a čije izmještanje se za sada ne planira.

U zaštitnom pojasu širine 30 m obostrano u pravilu se ne smiju graditi stabilne zgrade namijenjeni stalnom ili privremenom boravku ljudi, a za svu izgradnju treba ishoditi posebne uvjete nadležne pravne osobe sa javnim ovlastima.

U zaštitnom pojasu širine 5 m obostrano zabranjeno je saditi biljke koje rastu dublje od 1 m, odnosno za koje je potrebno obrađivanje zemljišta dublje od 0,5 m.

Članak 50.

Grafičkim dijelom ovog Plana unutar koridora ulica planirane su trase novih lokalnih srednjetačnih distributivnih plinovoda, a položaji opreme i uređaja utvrdit će se u postupku ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola.

5.3.1.3. Opskrba toplinskom energijom

Članak 51.

Grafičkim dijelom ovog Plana unutar koridora ulica planirane su trase novih toplovoda (dvije paralelno vođene cijevi), a položaji opreme i uređaja utvrdit će se u postupku ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 52.

Grafičkim dijelom ovog Plana unutar koridora ulica planirane su trase distributivne vodovodne mreže, sa koje će se riješiti priključci pojedinih parcela i ulični hidranti.

Položaji uličnih hidranata, sekcijских zasunskih okana, okana za odzračivanje, muljnih ispusta, te opreme i uređaja utvrdit će se u postupku ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola.

5.3.2.2. Odvodnja

Članak 53.

Odvodnja na području obuhvata ovog Plana riješena je kao razdjelna, sa odvojenim zatvorenim sustavima odvodnje otpadnih voda i odvodnje oborinskih voda.

Odvodnja otpadnih voda riješena je u kombinaciji gravitacijskog i tlačnog tečenja (sa dva paralelna cjevovoda) koji se priključuje na postojeću kanalizacijsku mrežu, a odvodnja oborinskih voda u sustavu gravitacijskog tečenja koji se preko predtretmanskih građevina upušta u prirodni recipijent.

Članak 54.

Grafičkim dijelom ovog Plana unutar koridora ulica planirane su trase cjevovoda (sa koje će se riješiti priključci pojedinih parcela), položaji crpnih stanice i predtretmanskih građevina, te spoj na prirodni recipijent preko površina proizvodne namjene-proizvodne-pretežito zanatske.

Položaji revizionih okana, upusta, te opreme i uređaja utvrdit će se u postupku ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola.

Članak 55.

U javnu kanalizaciju ne smiju se ispuštati otpadne tvari, kojima se narušava projektirani hidraulički režim toka vode u cjevovodima, stabilnost objekata, rad strojeva na crpnim stanicama, tehnički nadzor i održavanje ili povećavaju troškova u pogonu.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 56.

Javne i zaštitne zelene površine uređuju se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, a u pravilu biljkama koje ne rastu dublje od 1,0 m, odnosno za koje je nije potrebno obrađivanje zemljišta dublje od 0,5 m.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 57.

Unutar granice obuhvata ovog Plana nema niti jednog kulturnog dobra niti prirodne vrijednosti zaštićenog (registriranog ili preventivno zaštićenog) temeljem odredbi posebnih propisa, ali je evidentirano više potencijalnih arheoloških lokaliteta.

Ukoliko se pri izvođenju radova naiđe na arheološki lokalitet ili nalazište, izvođač radova je dužan iste odmah prekinuti, te o nalazu obavijestiti nadležno tijelo.

Članak 58.

U slučaju naknadnog proglašenja, prethodnim mišljenjem ili drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela, unutar prostornih međa kulturnog dobra ili prirodne vrijednosti može se uvjetovati i izgradnja protivna pojedinim člancima ovih Odredbi za provođenje.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 59.

Unutar područja obuhvata ovog Plana pretpostavlja se nastanak svih kategorija otpada s kojim treba postupati u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom na području Bjelovarsko-bilogorske županije i Grada Garešnice, te odredbama, smjericama i kriterijima ovog Plana i posebnih propisa.

Na svakoj građevnoj čestici potrebno je osigurati odgovarajući prostor za postavljanje tipiziranih posuda i kontejnera.

Članak 60.

Unutar područja obuhvata ovog Plana omogućeno je formiranje:

- jedne građevne čestice za izgradnju građevina namijenjenih sabiranju, sortiranju i skladištenju opasnog otpada (sabirnog mjesta opasnog otpada),
- jedne građevne čestice za izgradnju građevina namijenjenih sabiranju, sortiranju i skladištenju komunalnog i neopasnog otpada (reciklažnog dvorišta),

a u svemu sukladno odredbama, smjericama i kriterija ovog Plana i posebnih propisa.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 61.

Cijelo područje obuhvata ovog Plana je prostorno-planski određeno kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene-proizvodne, a lokacija mu je vrlo dobro odabrana obzirom da:

- je od najbliže zone mješovite-pretežito stambene namjene udaljeno 200 m, te od iste većim dijelom odijeljeno šumom,
- da u blizini nije utvrđeno niti jedno područje posebnih uvjeta korištenja,
- da u blizini nije utvrđeno niti jedno područje posebnih ograničenja u korištenju.

Članak 62.

Planskim mjerama, te odredbama, smjericama i kriterijima ovog Plana predviđen je cijeli niz mjera koje će onemogućiti, odnosno smanjiti na najmanju moguću mjeru eventualne nepovoljne utjecaje na okoliš:

- planiranom izgradnjom toplovoda (otpadna toplina elektrane) omogućit će se po okoliš najprihvatljiviji način grijanja,
- planiranom izgradnjom plinovoda omogućit će se po okoliš najprihvatljiviji način dobivanja potrebne dodatne energije,
- planiranom izgradnjom zatvorenih razdjelnih sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda omogućit će se po okoliš najprihvatljiviji način zbrinjavanja istih,...

Članak 63.

Unutar područja obuhvata ovog Plana mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, te sanacije i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, a obzirom na naprijed navedeno, ovim Planom ne zahtijevaju se nikakve posebne mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš.

Članak 64.

Nakon izgradnje prvih građevina, trebat će u skladu sa odredbama, smjericama i kriterijima posebnih propisa i temeljem njih donesenih dokumenata, povremeno ili sustavno, kontrolirati kvalitetu okoliša, te ukoliko se ukaže potreba, odgovarajućim mjerama smanjivati negativne utjecaje na okoliš, kako bi se zadržali unutar granične vrijednosti.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 65.

Unutar granica ovog Plana nije utvrđena obveza izrade niti jednog detaljnog plana uređenja, te će se isti na cijelom području provoditi neposredno.

11. MJERE ZAŠTITE OD RATNIH RAZARANJA I ELEMENTARNIH NEPOGODA

Članak 66.

Mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda provodit će se u skladu s odredbama posebnih propisa, a jednim dijelom su sadržane i u pojedinim člancima ovih Odredbi za provođenje.

Na cijelom području Grada Garešnice planira se zaštita stanovništva u zaklonima, te prilagođavanjem pogodnih prirodnih objekata i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

Članak 67.

Prilikom projektiranja zgrada u kojima se okuplja veći broj ljudi, kao što su trgovački centri, proizvodna postrojenja i slično, a u kojima se zbog buke i akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, treba riješiti, a vlasnici i korisnici dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana, te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Prilikom projektiranja zgrada u kojima će se odvijati djelatnosti koje svojom naravi mogu ugroziti život i zdravlje ljudi i okoliš, a osobito djelatnosti vezanih za opskrbu energijom i vodom, te postrojenja ili pogona u kojem su prisutne opasne tvari treba riješiti, a vlasnici i korisnici dužni su uspostaviti i održavati sustav javnog uzbunjivanja građana u svojoj okolini.

Prilikom ishođenja potrebnih rješenja i/ili dozvola za pojedine građevine iz stavka 1. i 2. ovog članka, moraju se poštivati sve odredbe, smjernice i kriteriji ovog Plana, posebnih propisa i pravila struke, te pribaviti posebni uvjeti i suglasnosti nadležnog tijela.