

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONA

BADEL *Obrazloženje*

PRIJEDLOG PLANA

Naručitelj:	Grad Zagreb, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada
Investitor:	Sara centar Sesvete d.o.o.
Izvršitelj:	Akteracija d.o.o. Matije Divkovića 67 10090 Zagreb
Direktor:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Stručni tim:	Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.
Suradnja:	Cornus projekt d.o.o. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif. Nemeth projekt d.o.o. Boris Nemeth ml., dipl.ing.arh. Hrvoje Čuljat, dipl.ing.arh.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone

Gradska četvrt Sesvete s ukupno 16.524 ha najveća je četvrt u gradskom području i zauzima četvrtinu gradske površine. Osim teritorijalno, sa svojih 70.000 stanovnika (popis 2011.) Sesvete su i najmnogoljudnija zagrebačka četvrt u kojoj živi nešto manje od 9% stanovnika Grada. Uzevši u obzir desetljeće koje je prethodilo zadnjem popisu stanovništva, ova četvrt rasla je prosječno za 1.100 stanovnika svake godine. Analiza kretanja stanovništva u tom periodu po naseljima u Gradu ukazuje da je centralno naselje Zagreb u blagom opadanju (indeks 99,6), a u upravno - teritorijalnom obuhvatu Grada Zagreba demografski najintenzivnije raste istočno središnje naselje Sesvete (indeks 120,4). Činjenica da se radi o četvrti s najnižom prosječnom starosti stanovništva (prosjeak 37,8 godina) dodatno pokazuje dinamičnost i vitalnost ovog područja.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Zona Badel, u daljnjem tekstu: Plan, smješteno je u središnjem dijelu Sesveta, zauzima oko 7 ha površine i omeđeno je:

- na sjeveru Zagrebačkom ulicom
- na istoku planiranom gradskom prometnicom
- na zapadu Ulicom kneza Ljudevita Posavskog
- na jugu magistralnom željezničkom prugom.

Teren je pretežito ravan na visini od oko 117,0 m.n.m. Najveće visinske razlike u smjeru sjever-jug i istok-zapad su oko 1,0 metar. Visinske kote na krajnjim točkama obuhvata iznose:

- na sjeverozapadu oko 118,50 m.n.m.
- na jugozapadu oko 117,50 m.n.m.
- na sjeveroistoku oko 119,00 m.n.m.
- na jugoistoku oko 118,00 m.n.m..

Prostor unutar zone obuhvaća bivšu tvornicu "Badel", nekoliko stambenih i poslovnih zgrada na sjevernom dijelu zone te potok Vuger i manji dio Gradskog parkirališta Sesvete na istočnom dijelu zone. Uz istočni rub zone protiče potok Vuger, uređen kao otvoreno korito širine 10-15 metara. Na području obuhvata nema vrijednog zelenila koje je potrebno očuvati. Nešto visokog zelenila nalazi se uz potok Vuger. Zagrebačka cesta uključena je u obuhvat Plana kako bi se mogao na odgovarajući način riješiti pristup predmetnoj zoni.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Plansko aktiviranje zone koja je Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15, 22/15 - pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: GUP Sesveta) određena kao dio prostora transformacije, iz postojeće industrije prenamijeniti će se u sadržaje i programe koji omogućavaju urbanu transformaciju i stvaranje javnog prostora gradskog karaktera. Omogućavanje uvođenja sadržaja stanovanja, kulture, znanosti, zabave, sporta i rekreacije, tehnološko - znanstveno - gospodarskih sadržaja, prostora za trgovinu i urede, te hotele i parkove i trgovačke sadržaje uz maksimalno poštivanje i uklapanje u postojeće vrijednosti područja i lokalnih uvjeta razlozi su za izradu ovog Plana.

Uvođenje gradskih sadržaja (društvenih i kulturnih) i izgradnja prometne infrastrukture teško će pratiti tempo rasta stanovništva. Ipak, Sesvete u svojoj urbanoj strukturi sadrže ogroman potencijal u nizu prostora urbane transformacije (Zona Badel, Zona Ciglana, Zona Ciglana sjever, Farma Sesvetski Kraljevec, Sopnica Jelkovec, Sljeme Sesvete i Duboki jarak).

Budući da je kao jedna od razvojnih potreba u Razvojnoj strategiji Grada Zagreba za razdoblje do 2020. godine istaknuto donošenje urbanističkih planova uređenja lokalne razine u skladu s razvojnim potrebama društva u cjelini, a naročito za javne površine, te se kroz cilj 4. Unapređivanje prostornih kvaliteta i funkcija Grada i kroz njegove razvojne prioritete i mjere također podupire donošenje urbanističkih planova uređenja te je, slijedom svega navedenog, potreba donošenja urbanističkih planova uređenja, pa tako i ovog Plana u potpunosti prepoznata i usklađena sa odrednicama Razvojne strategije Grada Zagreba za razdoblje do 2020. godine.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata Plana u potpunosti je komunalno opremljeno. Od komunalne infrastrukture na području obuhvata nalazi se:

- magistralni vodovi elektroničkih komunikacija u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici
- SN i NN elektroenergetska mreža u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici i u koridoru željezničke pruge, te trasa javne rasvjete u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici
- plinski visokotlačni podzemni vod uz potok Vuger
- vodoopskrbni cjevovod Ø 700 mm u Zagrebačkoj ulici
- odvodni kanali profila Ø40 i Ø50 cm u sjevernom traku Zagrebačke ceste te kanal Ø80 cm uz zapadnu stranu potoka Vuger, a prostorom plana prolazi i kolektor Ø160 cm.

Kolni pristup u zonu moguć je sa Zagrebačke ulice. Zapadno od zone prolazi značajna gradska prometnica Ulica kneza Ljudevita Posavskog, a istočno od zone GUP-om Sesveta planirana je glavna gradska ulica, te mogući koridor zaobilaznice središta Sesveta. Južno od zone obuhvata Plana prolazi magistralna željeznička pruga, a u blizini je željeznička stanica.

1.1.4. Očuvanje i zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara

Unutar područja obuhvata Plana nema evidentiranih i zaštićenih dijelova prirode te kulturno povijesnih cjelina i građevina. Prema konzervatorskoj dokumentaciji preporuka je zadržati dio spremnika melase te građevine za proizvodnju alkohola i kvasca. Memorija mjesta očuvati će se prepoznatljivim i jasnim arhitektonskim oblikovanjem s dominantnim elementima industrijske arhitekture.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, kapacitet, gustoća i izgrađenost)

Prilikom izrade Plana korištene su smjernice i primijenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja Grada Zagreba i Republike Hrvatske, a prema hijerarhiji prostorno-planskih dokumenata.

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

Prostor obuhvata Plana područje je koje očekuje transformacija iz postojeće industrije u prostor stambene, poslovne, trgovačke, turističke, ugostiteljske namjene te se očekuje znatan porast broja stanovnika. U skladu s time predviđena je mogućnost smještaja društvenih sadržaja - predškolske i odgojno - obrazovne ustanove. Unutar obuhvata Plana također će zaživjeti relativno velika rekreacijska površina (uz potok Vuger) koja će upotpuniti urbani standard novog stanovništva.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Primarni je cilj urbana transformacija prostora trenutno neiskorištenog područja u centru Sesveta, iznalaženje nove funkcije i strukture, te formiranje novog dijela gradskog naselja visokog urbanog standarda. Projekti prenamjene stare industrije glavni su generativni projekti Sesveta i mogu biti nosioci razvoja i međusobnog povezivanja širih urbanističkih cjelina.

Sukladno GUP-u Sesveta određene su smjernice kojima se želi istaknuti urbani potencijal predmetne lokacije prenamjenom stare industrije u više različitih programa koji se mogu graditi u osnovnoj namjeni prostora mješovite namjene (M). U prostoru obuhvata Plana omogućeno je uređenje površina poslovne, trgovačke, turističke, ugostiteljske i stambene namjene (zatvoreni sportsko - rekreacijski sadržaji, otvorene rekreacijske površine, manji hotel, trgovački i ugostiteljski sadržaji, benzinska postaja, poslovni prostori, dječji vrtić, odgojno - obrazovne ustanove, poslovne i poslovno - stambene građevine) te smještaj javne površine (gradski trg u centralnom dijelu naselja) i javnog parka uz potok Vuger.

Osnovni ciljevi prostornog uređenja su transformacija prostora cjelovitim rješenjem kompaktne zone obuhvata pri čemu je potrebno postojeći industrijski karakter očuvati arhitektonskim rješenjem kao memoriju mjesta te preispitivanje namjene prostora uređenjem različitih sadržaja mješovite namjene, planiranjem građevina stambeno - poslovne ili poslovne namjene. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se trgovački, uslužni i uredski sadržaji.

Uz navedeno, dodatni ciljevi prostornog uređenja obuhvaćaju cjelovito sagledavanje predmetne lokacije i cjelokupnog okolnog prostora koji predstavlja jedinstvenu cjelinu od strateškog značaja za budući urbani razvoj ovog dijela grada. Kroz cjelovito prostorno rješenje osigurava se uvođenje sadržaja i funkcija koji nedostaju ili nisu adekvatno riješeni na predmetnom području.

Prostor u smislu namjene rješava se integralno kao jedinstvena cjelina raznovrsnih sadržaja i s posebnim naglaskom na planiranje sadržaja više različitih namjena koje se međusobno nadopunjuju, odnosno mogućnost smještaja sadržaja atraktivnih za šire područje (državna i lokalna uprava i sl.) te stanovanja.

Novom izgradnjom, po namjeni i strukturi drugačijom od postojeće koja je predviđena za uklanjanje, stvorit će se novi otvoreni javni prostori (trgovi, parkovi i dr.) za ulična događanja, koji će predstavljati budući identitet ovog prostora, kao i osigurati društvene i javne sadržaje.

Cjelovito prostorno rješenje nudi mogućnost ostvarenja visoke oblikovne kvalitete očuvanjem memorije mjesta - obilježja industrijske arhitekture i urbanizma kao spoja nove i stare arhitekture, očuvanjem potoka Vuger kao javnog parka i zelene oaze, kvalitetnim javnim površinama i mogućnošću gradnje visoke zgrade kao akcenta u prostoru.

Obzirom da lokacija ima izniman prometni potencijal čijem iskorištavanju treba posvetiti posebnu pažnju, a s ciljem unapređenja lokalnog načina planiranja, planira se održiva urbana mobilnost koja proizlazi iz EU inicijative za koju su dane smjernice za planiranje. Sukladno navedenom predviđa se planiranje kvalitetne mreže pješačkih i biciklističkih komunikacija primjerenih gradskom središtu i njihova integracija u širi sustav, osiguranje većeg broja ulaza u zonu radi smanjenja opterećenja pojedinih točaka ulaza uz glavni ulaz u zonu na poziciji križanja Zagrebačke ceste i Ulice Otona Ivekovića, kvalitetno rješenje prometa u mirovanju, mogućnost uređenja željezničke stanice i poticanje ekološki prihvatljivijih oblika prijevoza ("park&ride", punionica električnih vozila).

Analizom prostorne organizacije ovog gradskog područja, s naglaskom na postojećoj i planiranoj prometnoj mreži, ponuđena su funkcionalna rješenja opskrbe, prometa u kretanju i mirovanju, pristupa sigurnosnim vozilima, pješačkih komunikacija uz poštivanje svih propisanih elemenata pristupačnosti.

2.1.1. Demografski razvoj

Razvojem sesvetskog područja utjecati će se na daljnji pozitivan demografski razvitak te postizanje povoljnije demografske i ukupne regionalne ravnoteže u zagrebačkom prostoru te daljni doprinos Sesveta ravnomjernijem razmještanju stanovništva na području Grada Zagreba i policentričnom razvitku.

Navedeno je moguće ostvariti zadovoljavanjem glavnih aspiracija stanovništva kao što je podizanje kvalitete urbane sredine sa svim potrebnim društvenim i komunalnim sadržajima i njeno izjednačavanje sa dostignutim standardom na užem zagrebačkom prostoru, kvalitetno stanovanje i zadovoljavanje životnih potreba, povećanje vrijednosti i unapređenje kvalitete prostora i okoliša, decentralizacija, unapređivanje i restrukturiranje kapaciteta ovog područja, razvoj malog i srednjeg poduzetništva, dobre prometne veze kako sa središtem Sesveta, tako i sa cijelim područjem grada Zagreba.

Obzirom na tipologiju izgradnje te pretežitost mješovite namjene očekuje se porast stanovništva na ovom prostoru, što će imati utjecaj na demografsku sliku Sesveta, budući da je na području Plana predviđen značajni porast broja stanovnika.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Tema Plana je transformacija prostora postojeće industrije, trenutno neiskorištenog područja neprimjerenog prostoru centra Sesveta u novu urbanu strukturu i mrežu prometnica koja ju opslužuje.

Radi dobivanja što kvalitetnijeg urbanističkog rješenja, proveden je javni natječaj za odabir stručnog rješenja urbanističkog plana uređenja sukladno postupku utvrđenom odredbama GUP-a Sesveta, a koji se provodi u postupku izrade Plana. Rezultat tog natječaja, odnosno prvonagrađeni rad podloga je programa za izradu Plana.

Prostor obuhvata Plana podijeljen je u manje cjeline sa specifičnim prostornim parametrima za različite tipologije gradnje. Naselje je strukturirano na način da se od glavnog ulaza - izlaza sa Zagrebačke ceste na istoku omogućava smještaj zone većeg intenziteta na istoku, a mirnije zone moguće je smjestiti prema zapadnom dijelu obuhvata. Uz glavni ulaz u naselje moguće je formirati zonu gradnje trgovačko - ugostiteljsko - uslužnih sadržaja sa centralnim parkiralištem i ulazima/izlazima u podzemnu garažu. Na nju

se nadovezuje zona u kojoj je moguća gradnja prostrane pješačke aleje u smjeru istok - zapad obostrano omeđene zonama mješovite namjene.

U drugom dijelu se formira zona u kojoj je moguća gradnja centralnog trga naselja sa prostornim akcentom, tj. mogućnošću gradnje poslovnog/stambenog tornja visine 12 etaža. U zoni južno od trga omogućena je gradnja uredskih i javnih sadržaja.

Na kraju pješačke osi nalazi se zona u kojoj je omogućen smještaj mješovite izgradnje uz zonu javnog parka i visokog zaštitnog zelenila koja će tvoriti barijeru prema nadvožnjaku na Ulici Ljudevita Posavskog s zapadne strane i željezničkoj pruzi s južne strane.

Zona postojeće izgradnje van obuhvata bivše tvornice Badel, uz Zagrebačku ulicu, doživjet će postupnu i sporiju transformaciju zbog usitnjenog vlasništva, ovisno o stvarnim poslovnim planovima vlasnika i tržišnim kretanjima. U ovoj se zoni Planom omogućava gradnja niže paviljonske izgradnje poslovnih – uredskih sadržaja koja predstavlja postupni prijelaz od intenzivnog prometa Zagrebačke ulice prema unutrašnjosti naselja i višoj izgradnji.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Glavni ulaz u naselje sa Zagrebačke ceste planiran je u zoni križanja Zagrebačke sa Ulicom Otona Ivekovića. Druga priključna prometnica (samo izlaz udesno-prema istoku), smještena zapadnije, pretežit će služiti za stambeni (zapadni) dio naselja, ali i funkcionirati kao bitan dio prometne mreže. Treći ulaz - izlaz u zonu predviđa se sa jugoistoka, uz prugu prema GUP-om planiranoj prometnici i lokaciji predviđenoj za željeznički kolodvor. Ova je prometnica bitna u budućnosti jer predstavlja dobru poveznicu sa starim centrom Sesveta kao longitudinalna paralelna Zagrebačkoj ulici. Interne prometnice unutar zone obuhvata Plana omogućuju nesmetan i siguran kolni, pješački i biciklistički promet, kao i pristup vozilima hitnih službi do svih dijelova naselja. Središnja interna prometnica sjever-jug koja presjeca pješačku zonu predviđena je kao prometnica usporenog kolnog i javnog prometa, primjenom ležećih uspornika i odabirom kolne plohe u skladu sa traženim svojstvima i karakterom pješačke zone. Unutar profila planiranih prometnica predviđa se i mjestimično parkiranje osobnih vozila i sadnja drvoreda. Promet u mirovanju rješava se na građevinskim česticama, prema normativima GUP-a Sesveta u skladu s namjenom, a pretežno u podzemnim garažama (+dio u nadzemnoj garaži), te na nivou partera (oko 30%). Najveća garaža u naselju može se smjestiti u prvoj zoni mješovite namjene gdje su dominantni trgovački sadržaji.

Područje obuhvata u potpunosti je komunalno opremljeno. Od komunalne infrastrukture na području obuhvata nalazi se:

- magistralni vodovi elektroničkih komunikacija u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici SN i NN elektroenergetska mreža u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici i u koridoru željezničke pruge, te trasa javne rasvjete u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici
- plinski visokotlačni podzemni vod uz potok Vuger
- vodoopskrbni cjevovod Ø 700 mm u Zagrebačkoj ulici
- odvodni kanali profila Ø40 i Ø50 cm u sjevernom traku Zagrebačke ceste te kanal Ø80 cm uz zapadnu stranu potoka Vuger, a prostorom plana prolazi i kolektor Ø160 cm.

Transformacija predmetnog područja zahtijeva i planiranje nove kvalitetne komunalne infrastrukture uz magistralne poteze. Postojeća komunalna infrastruktura ne može zadovoljiti planirane razvojne potrebe, zato je u koridorima novih ulica planirana i nova komunalna infrastruktura s rasporedom, načelnim profilom i širinom koridora za svaku pojedinu infrastrukturu. Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru za pojedinu trasu ili uređaj.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

U području obuhvata Plana prostor potoka Vuger prepoznat je kao prostorna posebnost naselja i njegova atrakcija. Planom je omogućeno uređenje obala vodotoka i izvođenje servisne prometnice uz obalu za potrebe održavanja potoka koja će se koristiti kao pješačko - biciklistička prometnica. Time se cijeli potez može aktivirati i pretvoriti u rekreacionu površinu te tako naglasiti njegova vrijednost i omogućiti bolje pristupe istom. Na jugoistočnoj granici obuhvata, uz navedenu pješačko - biciklističku prometnicu, nalazi se zona u kojoj je omogućeno uređenje javnog parka pa se tu rekreaciona površina može širiti i dobiti nove prostorne kvalitete. Osnovni oblikovni element parka je uređenje terena koje omogućuje smještaj sadržaja unutar parka - tribine, rekreacija, dječje igralište, grupe sjedenja i parkovna skulptura. Na ovoj površini nije planirana gradnja, ali se omogućuje uređenje terena korištenjem građevinskih elemenata.

Moguće je ozelenjavanje parka kombinacijom visoke i niske vegetacije, uz uređenje pješačke površine - staze i opremanje urbanom opremom.

Prema analizi opterećenja i utjecaja, stanje potoka Vuger je ocijenjeno kao loše, ali se smatra se da će do 2021. godine doći do promjene ukupne/konačne ocjene stanja u umjereno, kao i u narednom planskom ciklusu nakon 2021. godine, prema važećem Planu upravljanja vodnim područjima. Konačno (ukupno) stanje voda određeno je ekološkim i kemijskim stanjem voda. Razlog lošem konačnom stanju ovog vodnog tijela je ekološko stanje voda, zbog lošeg stanja bioloških elemenata kakvoće.

Za predmetno područje izrađene su karte opasnosti od poplava i karte rizika od poplava a sukladno istima potrebno je ograničiti prava vlasnika i posjednika zemljišta te provoditi posebne mjere radi održavanja vodnog režima prema odredbama posebnih propisa (zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta i posebne mjere radi održavanja vodnog režima). Prema karti opasnosti od poplava i karti rizika od poplava za Republiku Hrvatsku predmetno područje nije ugroženo poplavama.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

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

Prema GUP-u Sesveta ova je zona predviđena za transformaciju iz postojeće industrije u prostor stambene, poslovne, trgovačke, turističke i ugostiteljske namjene. Planirane prometnice jasnije će definirati i promovirati moderni urbanitet u zoni te će uz navedene sadržaje i kvalitetne zelene površine bitno pridonijeti atraktivnosti zone. Konačni cilj je oblikovanje novog, suvremenog gradskog područja sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Komunalna opremljenost razmatranog područja preduvjet je zdravog i ugodnog rada i življenja na ovom području. Opremljenost stanova odvodnjom, vodom, plinom, električkom, priključkom na elektroničke komunikacije te toplovodom osigurati će visok standard budućeg stanovništva. Mogućnost uređenja željezničke stanice omogućiti će brz i siguran prijevoz svakog korisnika do željenog cilja u najkraćem vremenskom razdoblju.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Cilj izrade Plana je analiza potencijala prostora, definiranje njegovih karakteristika i kvaliteta, te definiranje prostorno-planskih uvjeta koji će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti iskorištavanje postojeće kvalitete prostora te nadopunjavanje i nadogradnju novim elementima. Predmetno je područje prepoznato kao jedna od zona koja ima izraziti potencijal za razvoj Sesveta te će se Planom omogućiti uređenje prostora kao zone namjenjene atraktivnim stambenim i poslovnim prostorima za potrebe stanovništva Sesveta. U skladu s time, Planom je utvrđena osnovna namjena prostora koja je detaljnije opisana u sljedećem poglavlju. Najveći dio obuhvata Plana predviđa mogućnost nove stambene i poslovne izgradnje te uređenje javnih zelenih površina. Dio zemljišta unutar obuhvata Plana predviđen je da se omogući uređivanje zaštitnih zelenih površina. Najznačajniji zahvat unutar obuhvata Plana u pogledu cestovne infrastrukture bit će izvedba mreže prometnica koja opslužuje navedene planirane sadržaje, a koja će se vezati na postojeću prometnu mrežu te tako povezati prostor obuhvata Plana sa širim područjem grada.

Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određeni su parametri za izgradnju unutar pojedinih kazeta u obuhvatu plana. Kazete predstavljaju zone unutar obuhvata koje dijele funkcionalne i/ili oblikovne karakteristike te su za svaku od njih dani zasebni lokacijski uvjeti. Načini gradnje unutar obuhvata Plana definirati će se kroz izdavanje akata kojima se odobravaju namjeravani zahvati u prostoru.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora je mješovita namjena. U istočnom dijelu obuhvata uz potok Vuger, te u zapadnom dijelu uz ulicu Ljudevita Posavskog planirane su javne zelene površine - javni park. Na prostorima mješovite namjene u skladu s odredbama GUP-a Sesveta mogu se graditi građevine

stambeno-poslovne i poslovne namjene. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se trgovački, uslužni, i uredski sadržaji. Na površinama mješovite namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori za:

- javnu namjenu
- tržnice, manje robne kuće, hotele
- ugostiteljstvo
- komunalne građevine i uređaje
- sport i rekreaciju
- javne garaže
- posebnu namjenu
- javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta
- benzinske postaje, osim u povijesnoj jezgri Sesveta
- vatrogasne postaje.

Javni park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških i estetskih obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekološko, edukativno estetskih i rekreativnih površina. Tipologija javnog parka određena je načinom i razinom opremljenosti sadržajima, građevinama i drugom opremom.

U skladu s ovim odredbama na prostoru obuhvata Plana raspoređene su:

Površine niže paviljonske mješovite gradnje

Kazeta I i II

Zona postojeće izgradnje van obuhvata bivše tvornice Badel, uz Zagrebačku ulicu, doživjet će postupnu i sporiju transformaciju zbog usitnjenog vlasništva, ovisno o stvarnim poslovnim planovima vlasnika i tržišnim kretanjima. Ovdje se predviđa niža paviljonska izgradnja poslovnih – uredskih sadržaja koja predstavlja postupni prijelaz od intenzivnog prometa Zagrebačke ulice prema unutrašnjosti naselja i višoj izgradnji. Urbanistički koncept ne ovisi isključivo o rješavanju i transformaciji ovog dijela zone, ali u perspektivi će dobiti dodatnu kvalitetu njegovim razvojem. Kod oblikovanja građevina preporuča se korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta.

Površine mješovite gradnje

Kazeta III

Zona smještena uz ulaz u naselje s mogućnošću gradnje trgovačko-ugostiteljsko-uslužnih sadržaja sa centralnim parkiralištem i ulazima/izlazima u podzemnu garažu. U kazeti III dominantni su trgovački sadržaji, a na višim etažama građevina omogućen je smještaj stambenih, sportsko-rekreativnih i zdravstvenih sadržaja (poliklinike i sl.).

Kazeta IV

Smještena je južno od javne zelene površine planirane za uređenje trga, a u njoj je omogućena gradnja uredskih i javnih sadržaja, odnosno zgrade koja je natječajem osmišljena kao hibrid uredske zgrade i garaže, a smještaj parkirališnih mjesta omogućen je na višim etažama. Kod oblikovanja građevina obavezno je korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta, budući da se u ovoj kazeti trenutno nalaze spremnici melase koji zoni daju prepoznatljiv karakter.

Kazeta V

U ovom se dijelu formira trg sa prostornim akcentom (stambeni toranj visine 12 etaža sa dječjim vrtićem u prizemlju).

Kazeta VI

Na kraju pješačke osi smještena je zona mješovite izgradnje. Optimalan položaj zgrada bio bi istok zapad, zbog insolacije i zaštite od buke. Ovdje je uz gradnju stambeno-poslovnih i poslovnih građevina predviđena zona visokog zaštitnog zelenila i javnog parka koji će tvoriti barijeru prema nadvožnjaku na Ulici Ljudevita Posavskog sa zapadne strane i željezničkoj pruzi sa južne strane. Na taj način stambeno-poslovne i poslovne zgrade bi bile okrenute zabatima prema nadvožnjaku i maksimalno udaljene od pruge. Zbog mogućeg lošeg utjecaja jakih vibracija (križanje ulica) na temelje zgrade, plansko rješenje ne preporuča gradnju garaža za najsjeverniju zgradu, ali to će se dalje propitati detaljnijim projektiranjem.

Površine javnog parka i rekreacijske površine

Kazeta VII

Zona smještena u istočnom dijelu obuhvata Plana, obuhvaća tok potoka Vuger, a ovdje je moguće uređenje prostora javnog parka i rekreacione površine uz potok Vuger.

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

U skladu s odredbama GUP-a Sesveta, urbanim pravilom Zona Badel (4.2.), za predmetno je područje određeno sljedeće:

- područje većim dijelom industrijsko postrojenje površine oko 6,0 ha
- planira se više različitih programa - sadržaji javne namjene, trgovački, uslužni i ugostiteljski sadržaji, stanovanje, sportsko-rekreacijski sadržaji, turistički sadržaji i drugi sadržaji koji se mogu graditi u zoni mješovite namjene
- formiranje pješačke zone primjerene gradskom središtu kao i zone javnog parka uz potok Vuger
- najveća ki zone nadzemno je 1.5
- najveća visina nove gradnje do pet nadzemnih etaža s mogućnošću formiranja akcenta u prostoru visine do 12 nadzemnih etaža
- javne i zaštitne zelene površine su najmanje 20% površine zone.

U tablici 1. dan je iskaz ukupnih površina pojedinih namjena i njihov udio u ukupnoj površini Zone Badel prema GUP-u Sesveta, kako bi se prikazao udio javnih i zaštitnih zelenih površina u zoni.

Tablica 1. Iskaz površina u Zoni Badel prema GUP-u Sesveta

Namjena	Oznaka	Površina (m ²)	%
Mješovita namjena	M	34057	56.38%
Vodne površine	V	2231	3.69%
Zaštitne zelene površine	Z	3110	5.15%
Javne zelene površine - javni park	Z1	8986	14.88%
Površine infrastrukturnih sustava - Prometnice	IS	11978	19.83%
Površine infrastrukturnih sustava - Trafostanica	TS	42	0.07%
Ukupna površina Zone Badel prema GUP-u Sesveta		60404	100.00%
Ukupna površina javnih i zaštitnih zelenih površina u Zoni Badel			20.03%

U tablici 2. dani su lokacijski uvjeti po kazetama te ukupni ki nadzemni Zone Badel.

Tablica 2. Lokacijski uvjeti u Zoni Badel

	Površina (m ²)	kig	Maksimalna tlocrtna površina građevina (m ²)	ki nadzemno	Maksimalna GBP nadzemnih etaža (m ²)	Maksimalni broj nadzemnih etaža
Kazeta I	4664	0.3	1399	0.7	3265	3
Kazeta II	2804	0.3	841	0.7	1963	3
Kazeta III	18112	0.6	10867	2.5	45280	5
Kazeta IV	1886	0.7	1320	2.7	5092	5
Kazeta V	4151	0.4	1660	4	16604	12
Kazeta VI	10058	0.4	4023	1.3	13075	5
Kazeta VII	6749	0	0	0	0	0
Prometne površine	11980	0	0	0	0	0
Ukupno	60404				85279	
Ukupni ki nadzemni Zone Badel (zbroy maksimalnih GBP nadzemnih etaža / površina zone)					1.41	

U obuhvat Plana uključena je Zagrebačka cesta, kako bi se mogao na odgovarajući način riješiti pristup predmetnoj zoni, iako GUP-om Sesveta nije bila predviđena kao dio obuhvata Plana Zone Badel. U tablici 3. dan je iskaz površina unutar obuhvata Plana.

Tablica 3. Iskaz površina unutar obuhvata Plana

Namjena	Oznaka	Površina (m ²)	%
Mješovita namjena	M	34057	49.10%
Vodne površine	V	2231	3.22%
Zaštitne zelene površine	Z	3110	4.48%
Javne zelene površine - javni park	Z1	8986	12.95%
Površine infrastrukturnih sustava - Prometnice	IS	20939	30.19%
Površine infrastrukturnih sustava - Trafostanica	TS	42	0.06%
Ukupna površina obuhvata Plana		69365	100.00%

3.4. Prometna mreža

Ulice i trgovi

Od GUP-om Sesveta kategoriziranih prometnica unutar područja obuhvata Plana nalazi se Zagrebačka cesta na sjevernom dijelu obuhvata. S nje je planiran glavni ulaz u naselje. Prometna mreža unutar naselja riješena je ovim Planom i prikazana je na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije". Planirana mreža novih prometnica veže se preko dva raskrižja na Zagrebačkoj cesti na postojeću prometnu mrežu Sesveta, a čini zasebnu mrežu ulica koja zadovoljava potrebe Plana te poboljšava kvalitetu života i prometnu sigurnost na predmetnom području. Preko uličnih koridora ostvaruje se kolni, biciklistički i pješački pristup do građevnih čestica, te osiguravaju pojasevi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova prometne i komunalne infrastrukture. Planom je određena ukupna širina profila prometnica te načelni raspored pojedinih površina unutar regulacijskih pravaca ulice. Pri detaljnom tehničkom rješavanju prometnica moguća su odstupanja u rasporedu i širina pojedinih dijelova uličnog profila.

Gornji stroj svih kolnih površina, kao i drugih prometnih površina predviđenih za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila, mora udovoljiti zahtjevima propisanim posebnim propisima. U zonama križanja svih ulica, radi preglednosti nije moguća sadnja visokog zelenila.

Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka predviđa se uređenje pješačkih hodnika u koridoru ulica, a izvan koridora ulice uređenje pješačko-servisnih i pješačko-parkovnih površina i pješačkih staza u sklopu građevnih čestica i pješačko-parkovnih površina. U profilu rekreacijske staze mogu se uz pješačku stazu uređivati biciklistička traka i traka za rolanje.

Za potrebe kretanja osoba smanjene pokretljivosti, osoba s djecom u kolicima i sl., na križanjima ulica u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom predviđeno je izvesti upuštene pješačke hodnike koji trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

Sve pješačke površine mogu se koristiti i za kolni pristup interventnih vozila. Uz pješačke površine moguće je postavljanje gradske urbane opreme i kontejnera, posuda i mreža za sakupljanje korisnog otpada.

Trg je pozicioniran u centralnom dijelu obuhvata, uz atraktivne sadržaje u prizemlju okolnih građevina te je predviđen kao prostor polivalentnog korištenja za široki spektar događanja.

Parkirališta i graže

Na području obuhvata plana predviđeno je zadovoljavanje parkirališnih potreba u skladu s normativima Odluke o donošenju GUP-a Sesveta navedenim u odredbama za provedbu Plana. Parkiranje je moguće, u pravilu, na svim ulicama, uz uvjet poštivanja zahtjeva sigurnosti prometa te osiguravanja prolaza za pješake, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći. Od ukupnog broja parkirališnih mjesta, na javnim parkiralištima i u javnim garažama, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom te minimalnih dimenzija propisanih posebnim propisom. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se

nalaze uz ambulantu, ljekarnu, prodavaonicu proizvoda dnevne potrošnje, poštu, restoran i predškolsku ustanovu, mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozila osoba s invaliditetom.

Parkirališne se potrebe za pojedine građevine rješavaju na građevnoj čestici, na parkiralištima i većim dijelom u javnim garažama.

Moguće je rješavanje parkirališnih potreba za pojedine građevine i na javnim površinama i/ili javnim garažama, a potrebno je planirati i parkirališne površine za bicikle.

Biciklističke staze i trake

Trase i koridori biciklističkih staza i traka na području obuhvata Plana definirani su na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije". Unutar dijela ulične mreže gdje se očekuje intenzivniji promet svih vrsta vozila uređuju se izdvojene biciklističke staze, u skladu s posebnim propisima. U profilu rekreacijske staze uz potok Vuger omogućeno je uređenje pješačko biciklističke staze.

Pješačke površine

Za kretanje pješaka planirana je izvedba i uređenje pločnika, ulica i pješačkih puteva. Uz obalu potoka Vuger omogućeno je uređenje pješačko-biciklističke staze. Ta će se površina povremeno koristiti za potrebe vodoprivrede kao servisna prometnica sa koje se održava korito potoka.

Pješački putevi i pješački hodnici uređuju se za nesmetano i sigurno kretanje pješaka. Uz pješačke površine mogu se urediti stajališta javnog prijevoza, postaviti gradska urbana oprema, te kontejneri i posude za sakupljanje korisnog otpada.

Sve pješačke površine trebaju biti izvedene na način da se spriječi mogućnost stvaranja arhitektonskih i urbanističkih barijera te parkiranje vozila.

Za potrebe kretanja osoba s invaliditetom, te osoba s djecom u kolicima, na križanjima ulica u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, predviđeno je izvesti upuštene pješačke hodnike, koji u kontaktnom dijelu s kolnikom moraju biti izvedeni u istoj razini. Nagibi i površinska obrada skošenih dijelova hodnika moraju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

Javni gradski autobusni promet

Unutar obuhvata Plana nije planirano proširivanje gradske mreže linije javnog autobusnog gradskog prijevoza putnika.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Planirana nova izgradnja planom razmatranog područja obuhvaća i zahtjeva novu komunalnu infrastrukturu. Položaj svih vodova komunalne infrastrukture prikazan je na kartografskim prikazima "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije", "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav" i "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja". Područje obuhvata Plana opremljeno je s osnovnom komunalnom infrastrukturom (elektroničke komunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja, plin). Od magistralne komunalne infrastrukture na području Plana nalaze se:

- magistralni vodovi elektroničkih komunikacija u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici
- SN i NN elektroenergetska mreža u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici i u koridoru željezničke pruge, te trasa javne rasvjete u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici
- plinski visokotlačni podzemni vod uz potok Vuger
- vodoopskrbni cjevovod Ø 700 mm u Zagrebačkoj ulici
- odvodni kanali profila Ø40 i Ø50 cm u sjevernom traku Zagrebačke ceste te kanal Ø80 cm uz zapadnu stranu potoka Vuger, a prostorom plana prolazi i kolektor Ø160 cm.

Planom su definirane načelne trase komunalne infrastrukturne mreže u odnosu na profile prometnica, te sveukupnu izgradnju zone. Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru za pojedinu trasu ili uređaj. Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci – priključci pojedinih građevina za pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima nadležnih distributera.

3.5.1. Elektroničke komunikacije

Elektronička komunikacijska mreža gradit će se u koridorima prometnica. Radi proširenja pokrivanja elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži, potrebno je omogućiti pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova smještajem sklopova pokretnih komunikacija krovnim prihvatima na građevinama višim od četiri nadzemne etaže, u skladu s posebnim propisima. Postavljanje osnovnih postaja pokretne elektroničke komunikacijske mreže na samostojeće antenske stupove potrebno je Planom onemogućiti.

Lociranje pratećih elektroničkih komunikacijskih sadržaja moguće je u izdvojenim građevinama ili u prostorima većih građevina, u zonama poslovne i trgovačke namjene, kao i zaštitnim zelenim površinama. Točne trase elektroničke komunikacijske mreže, odnosno položaj pratećih građevina odredit će se, u skladu s mogućnostima na terenu, u postupku izdavanja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru.

Za sve građevinske čestice na području obuhvata Plana osigurati će se priključak na elektroničku komunikacijsku mrežu. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja elektroničke komunikacijske mreže bit će određeni u skladu s uvjetima koje određuje nadležni koncesionar.

3.5.2. Plinovodna mreža

Po planiranim prometnicama potrebno je projektirati i izgraditi plinovode koji će s postojećom plinskom mrežom u okruženju činiti tehničku cjelinu. Na kartografskom prikazu "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav" ucrtni su planirani plinovodi u svim ulicama.

Unutar obuhvata Plana, na južnoj strani izgrađena je industrijska plinska regulacijska stanica (PRS) Badel Sesvete iz koje je izveden postojeci srednjotlačni plinovod DN150. Na sjevernoj strani izgrađeni su niskotlačni kućni priključci PE d50. U kontaktnoj zoni obuhvata Plana, na sjevernoj strani po Zagrebačkoj cesti izgrađen je niskotlačni plinovod PE d315 za distribuciju prirodnog plina za široku potrošnju, na južnoj strani izgrađen je srednjotlačni plinovod DN200.

Planira se provesti potpuna plinifikacija svih postojećih neplinificiranih i planiranih građevina unutar obuhvata Plana čime će se omogućiti korištenje plina u njima za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje te eventualno za hlađenje i tehnološke potrebe. Plin će se za grijanje i potrošnu toplu vodu u manjim građevinama, u stanovima u višestambenim građevinama, te u izdvojenim dijelovima većih građevina koristiti putem kondenzacijskih kombi bojlera, a u većim jednonamjenskim građevinama putem kotlovnica. Unutar obuhvata Plana po budućim planiranim prometnicama treba predvidjeti koridore za nove srednjotlačne plinovode koji moraju omogućiti plinifikaciju svih planiranih građevina u kojima će se koristiti prirodni plin. Novi srednjotlačni plinovodi će se spojiti na srednjotlačni plinovod koji je potrebno izgraditi u ulici Ljudevita Posavskog od spoja na postojeći PE d160 u križanju Ljudevita Posavskog i Slatinske. Zbog neaktivne proizvodnje planira se ukidanje industrijske plinske regulacijske stanice (PRS) Badel - Sesvete i priključnog srednjotlačnog plinovoda.

Srednjotlačni plinovod (STP) će se polagati podzemno na dubini s nadslojem do kote uređenog terena minimalno 1 m te će biti izveden od polietilenskih cijevi i fittinga kvalitete PE100 klase S0R11. Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za STP je 2 m, a za srednjotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevine je 1 m. Svaka građevina imat će zasebni srednjotlačni kućni priključak koji završava plinskim regulacijskim uređajem uključivo glavni zapor smještenim u ormariću na fasadi građevine. Pri određivanju trasa plinovoda moraju se poštovati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina kako je to određeno posebnim propisom.

Planirana plinifikacija posredno predstavlja doprinos očuvanju zraka, tla i voda.

Svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor putem kojeg se zatvara dotok plina za dotičnu građevinu, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za određeni dio plinske mreže u slučaju nužde.

3.5.3. Vodoopskrbna mreža

Vodovodna infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja". Vodoopskrbni sustav ima planirane koridore u svakom profilu prometnice s kojega će se izvesti priključci za svaku pojedinu građevinu. Vodoopskrbni

cjevovodi izvode se u skladu s posebnim propisima. Izgradnjom prometnica potrebno je instalirati vanjsku hidrantsku mrežu. Preporučena udaljenost između hidranata je 50-75 m.

Jedinice lokalne samouprave su dužne osigurati obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe. Djelatnost javne vodoopskrbe obavljaju javni isporučitelji vodne usluge. Javni isporučitelj vodne usluge javne vodoopskrbe dužan je skrbiti o zdravstvenoj ispravnosti vode za piće sukladno propisima o hrani, skrbiti o tehničkoj ispravnosti građevina za javnu vodoopskrbu te u tom cilju provoditi sustavne i stalne preglede i poduzimati mjere. Za sve postojeće i definirane buduće lokacije vodnih građevina (trase magistralnih cjevovoda, crpne stanice, vodospreme i dr.) kao i trase opskrbnih cjevovoda, nadležan je javni isporučitelj vodne usluge za obavljanje vodoopskrbne djelatnosti predmetnog područja.

Odvodnja otpadnih voda

Sustav odvodnje na području Plana prikazan je na kartografskom prikazu "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja". Prema postojećem stanju odvodnje na prostoru plana i u kontaktnoj zoni izgrađeni su javni kanali profila Ø40 i Ø50 cm u sjevernom traku Zagrebačke ceste te kanal Ø80 cm uz zapadnu stranu potoka Vuger, a prostorom plana prolazi i kolektor Ø160 cm. Na predmetnom je području usvojen mješoviti sustav odvodnje što znači da se jednim sustavom javnih kanala odvode sanitarne, tehnološke i oborinske otpadne vode.

Otpadne vode s budućeg uređenog prostora plana priključivati će se na postojeći kolektor Ø160 cm prema posebnim uvjetima i u skladu sa posebnim propisima. U novim javnim prometnicama koje će se formirati na prostoru Plana, potrebno je osigurati koridore za izgradnju javnih kanala. Trase budućih javnih kanala treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta i tlocrtno i visinski ih uskladiti s drugim komunalnim instalacijama. Profili budućih kanala trebaju se odrediti na temelju veličine i namjene pripadajuće slivne površine.

Cjelokupni sustav javne odvodnje (javni kanali, priključci interne odvodnje, slivnici, priključci slivnika) treba biti projektiran i izgrađen vodonepropusno.

3.5.4 Elektroenergetika

Elektroenergetske kabele planira se položiti u infrastrukturne koridore (rovove) koji su osigurani u unutar planiranih koridora ulica i to pretežno u pješačkim hodnicima gdje će se polagati srednjonaponski i niskonaponski kabele. Gradske avenije i glavne gradske ulice planirane su s obostranim koridorima za elektroenergetske kabele, a koji se mogu polagati i u zaštitnom zelenom pojasu (visokonaponski kabele). Potrebno je osigurati prostor za nove lokacije transformatorskih stanica 10/20/04 kV, te predvidjeti koridore za priključak istih na srednjonaponsku mrežu te koridore za nove niskonaponske vodove.

U zoni obuhvata nalazi se postojeća transformatorska stanica 1TS 682 Badel Sesvete kao i priključni srednjonaponski kabele. Planom je određena površina infrastrukturnih sustava - TS za novu trafostanicu, u južnom dijelu obuhvata plana, a postojeća transformatorska stanica će se ukloniti. Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija potrebne nove transformatorske stanice osiguravat će se unutar njegove parcele.

Pristupni put trafostanicama treba ispravno predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.

U javnoj neprometnoj površini s obje strane prometnica treba osigurati koridore propisane širine za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove.

Polaganje novih kao i prelaganje i eventualnu zaštitu ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti prema odredbama posebnog propisa. Na trasi elektroenergetskih kabelskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2 m od najbližeg elektroenergetskog kabela u koridoru do najbližeg stabla. Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kabela i ostalih komunalnih instalacija.

3.5.5. Javna rasvjeta

Sve prometne površine, parkovi i trgovi na prostoru obuhvata Plana moraju imati javnu rasvjetu te je stoga potrebno osigurati koridore za javnu rasvjetu. Prostorno tehnička koncepcija javne rasvjete određivat će se na temelju posebnih uvjeta tijela nadležnog za javnu rasvjetu.

3.5.6. Obnovljivi izvori energije

U obuhvatu Plana dopušteno je korištenje dopunskih izvora energije iz prirodno obnovljivih izvora (sunce), uporabom fotonaponskih panela za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe i za pripremu potrošne tople vode, uz uvjet da je udovoljeno ostalim odredbama ovog plana. Instalacije sustava moguće je postaviti na krovove građevina, tako da prate nagib krovne plohe, odnosno na ravni krov tako da ne narušavaju liniju vijenca građevine.

Uređaji i građevine za korištenje obnovljivih izvora energije (fotonaponski paneli) mogu se postavljati u skladu s ovim odredbama i pravilima struke na građevinama u zonama mješovite namjene - M.

Planirane građevine trebaju biti građene tako da zadovolje odredbe posebnih propisa koje se odnose na energetska učinkovitost. Pri gradnji i korištenju građevina treba osigurati sve uvjete za pasivnu i niskoenergetska gradnju da bi se potrošnja energije svela na najmanju moguću mjeru.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje detaljno su obrađeni u Odredbama za provedbu Plana koje su sastavni dio tekstualnog dijela Plana. Kartografskim prikazima i Odredbama za provedbu Plana određeni su uvjeti za gradnju koji, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, sadrže elemente i ograničenja potrebne za izdavanje akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru:

- oblik i veličina građevinskih čestica
- namjena građevine
- veličinu i površinu građevine
- smještaj građevina na građevinskoj čestici
- oblikovanje građevine
- uređenje građevinske čestice
- način i uvjete priključenja na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu
- mjere zaštite okoliša i druge podatke značajne za izgradnju i uređenje građevina.

Na području obuhvata Plana građevine se mogu graditi samo na građevnim česticama koje obavezno moraju imati osiguran neposredan pristup s prometne površine (postojeće ili planirane ulice najmanje širine 9,0 m), priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom, priključak na mrežu za opskrbu vodom, odvodnju otpadnih voda.

Planom je područje obuhvata podijeljeno na zone zahvata sa određenom namjenom, koje su definirane kartografskim prikazom "1. Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:1000 a označene su na sljedeći način:

- Mješovita namjena - M
- Javne zelene površine - javni park - Z1
- Zaštitne zelene površine - Z
- Površine infrastrukturnih sustava - IS
- Površine infrastrukturnih sustava - trafostanica - TS
- Vodno dobro - potoci, kanali - V

Površina obuhvata Plana podijeljena je u sedam kazeta, kako je prikazano na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Kazete predstavljaju zone unutar obuhvata koje dijele funkcionalne i/ili oblikovne karakteristike te su za svaku od njih dani zasebni lokacijski uvjeti.

3.6.2. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara

Unutar područja obuhvata nema evidentiranih i zaštićenih dijelova prirode te kulturno povijesnih cjelina i građevina. Prema konzervatorskoj dokumentaciji preporuka je zadržati dio spremnika melase te građevine za proizvodnju alkohola i kvasca. Memorija mjesta očuvati će se prepoznatljivim i jasnim arhitektonskim oblikovanjem s dominantnim elementima industrijske arhitekture.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla, zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima.

Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Na području obuhvata Plana nema značajnih izvora onečišćenja zraka. Mjere zaštite i poboljšanje kakvoće zraka provode se plinifikacijom naselja i samim tim, s aspekta zaštite zraka, odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode, planiranjem energetski učinkovite gradnje uz preporuku korištenja energetski učinkovitog sustava grijanja, hlađenja i ventilacije, određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena unutar pojedine prostorne kazete omogućavajući sadnju visoke i niske vegetacije, omogućavanjem izgradnje punionica za motorna vozila na električni pogon.

Zaštita voda

Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad potencijalnim izvorima zagađenja. Otpadne vode se moraju ispuštati u gradski kanalizacijski sustav s planiranim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. Otpadne vode iz garaža i drugih unutarnjih prometnih površina moraju se pročistiti prije ispuštanja u gradski kanalizacijski sustav. Otpadne vode iz eventualnih tehnoloških i proizvodnih procesa koji će se izvoditi u planiranim građevinama moraju se pročistiti prije ispuštanja u gradski kanalizacijski sustav. Druge mjere zaštite podzemnih voda još se provode:

- gradnjom vodonepropusnih sustava javne odvodnje i interne odvodnje;
- određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena unutar pojedine prostorne kazete osiguravajući prirodni tok voda;
- predviđanjem vodonepropusne izvedbe manipulativnih, parkirališnih i prometnih površina s optimalnim padom koji osigurava bržu odvodnju oborinskih voda te sprječava njihovo razlijevanje po okolnom terenu i njihovo procjeđivanje u podzemlje;
- predviđanjem mjera zaštite podzemnih voda od onečišćenja pri izvođenju radova u njihovoj zoni te uporabom materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode.

Zaštita od buke i vibracija

Temeljem odgovarajućih posebnih propisa, najviša dopuštena ocjenska razine buke imisije u otvorenom prostoru može biti 65 dB(A) danju i 50 dB(A) noću. Najviše dopuštene ocjenske ekvivalentne razine buke u zatvorenim boravišnim prostorijama mogu biti 40 dB(A) danju i 30 dB (A) noću.

Osnovni sadržaji planirane zone su površine mješovite namjene na kojima se mogu graditi građevine poslovne i stambene namjene u kojima prevladavaju sadržaji koji nisu potencijalni izvor prekomjerne buke i vibracija koje mogu ugrožavati susjedna područja drugih namjena.

Zbog mogućeg lošeg utjecaja jakih vibracija (križanje ulica) na temelje zgrade, rješenje ne preporuča gradnju garaža u zonama uz križanja jakih ulica ali to će se dalje propitati detaljnijim projektiranjem.

Zaštita od požara i eksplozije

Na području obuhvata Plana prilikom svih intervencija u prostoru koji se izrađuju na temelju Plana je potrebno:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama posebnih propisa
- osigurati izgradnju hidrantske mreže i nadzemnih hidranata u skladu s odredbama posebnih propisa
- u svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine. U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole
- plinske instalacije trebaju biti tako planirane da svaka građevina ima na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara plin za dotičnu građevinu, te da se na plinovodima ugrade

sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razdorne nepogode, te određivanjem minimalne sigurnosne udaljenosti građevina

- svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor putem kojeg se zatvara plin za dotičnu građevinu, a na plinovodima se nalaze sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju požara većih razmjera
- mjerama zaštite od požara potrebno je osigurati potrebne količine vode i minimalni tlak u vodovodnoj mreži, te izgradnju nadzemne hidrantske mreže, vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike.

3.8. Mjere posebne zaštite

Predviđene mjere posebne zaštite temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Grada Zagreba izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa.

Zaštita od ratnih opasnosti

Na području obuhvata Plana predviđena je provedba mjera zaštite pučanstva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u skladu s odredbama posebnih propisa. Lokacija građevina za zaštitu pučanstva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti (skloništa) te broj i kapacitet potrebnih sklonišnih mjesta određuje se za svaku građevinu u postupku ishoda akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru na vlastitoj građevinskoj čestici.

Zaštita od potresa

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima. Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikrosezmičnoj rajonizaciji.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONA

BADEL *Odredbe za provedbu*

PRIJEDLOG PLANA

Naručitelj:	Grad Zagreb, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada
Investitor:	Sara centar Sesvete d.o.o.
Izvršitelj:	Akteracija d.o.o. Matije Divkovića 67 10090 Zagreb
Direktor:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Stručni tim:	Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.
Suradnja:	Cornus projekt d.o.o. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif. Nemeth projekt d.o.o. Boris Nemeth ml., dipl.ing.arh. Hrvoje Čuljat, dipl.ing.arh.

Sadržaj:

TEKSTUALNI DIO PLANA - ODREDBE ZA PROVEDBU

1. Uvjeti određivanja razgraničenja površina javnih i drugih namjena
 - 1.1. Opći uvjeti smještaja građevina
 - 1.2. Mješovita namjena - M
 - 1.3. Javne zelene površine - javni park - Z1
 - 1.4. Zaštitne zelene površine - Z
 - 1.5. Površine infrastrukturnih sustava - IS
 - 1.6. Vodno dobro - potoci, kanali - V
 - 1.7. Zahvati koje je moguće planirati u svim namjenama
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 4.1. Način i uvjeti gradnje na površini kazete I
 - 4.2. Način i uvjeti gradnje na površini kazete II
 - 4.3. Način i uvjeti gradnje na površini kazete III
 - 4.5. Način i uvjeti gradnje na površini kazete IV
 - 4.6. Način i uvjeti gradnje na površini kazete V
 - 4.7. Način i uvjeti gradnje na površini kazete VI
 - 4.8. Način i uvjeti gradnje na površini kazete VII
5. Uvjeti uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Ulice
 - 5.1.2. Parkirališta i garaže
 - 5.1.3. Biciklističke staze i trake
 - 5.1.4. Pješačke površine i trgovi
 - 5.1.5. Javni gradski autobusni promet
 - 5.1.5. Benzinske postaje
 - 5.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.2.1. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
 - 5.2.2. Plinovodna mreža
 - 5.2.3. Elektroenergetski sustav
 - 5.2.4. Javna rasvjeta
 - 5.2.5. Obnovljivi izvori energije/energetska učinkovitost
 - 5.2.6. Vodoopskrbna mreža
 - 5.2.7. Odvodnja otpadnih voda
6. Uvjeti uređenja zelenih površina
7. Uvjeti uređenja vodnih dobara
 - 7.1. Vodotoci – V
 - 7.1.1. Koridor posebnog režima potoka
8. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara
9. Gospodarenje otpadom
10. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
 - 10.1. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka
 - 10.2. Zaštita voda
 - 10.3. Zaštita od buke i vibracija
 - 10.4. Zaštita od požara i eksplozije
11. Zaštita od ratnih opasnosti
12. Posebne odredbe
13. Mjere provedbe plana
 - 13.1. Mjere uređenja i zaštite zemljišta

GRAFIČKI DIO PLANA - KARTOGRAFSKI PRIKAZI MJ 1:1000

1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije
- 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav
- 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje
5. Prijedlog parcelacije

B. ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 3.

- 1) Pojedini pojmovi korišteni u ovom Planu (podrum, suteran, prizemlje, visina građevine i sl.) imaju značenje određeno prema Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13 i 65/17) te propisima i aktima donesenim na temelju tog Zakona. U slučaju da ne postoji adekvatna definicija koriste se definicije iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (izvan snage) u dijelu u kojem nisu protivne Zakonu o prostornom uređenju i aktima donesenim na temelju tog Zakona.

1. Uvjeti određivanja razgraničenja površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

- 1) Osnovna namjena i način korištenja prostora, razgraničenje, razmještaj i veličina površina određenih za gradnju građevina mješovite namjene, zaštitnih i javnih zelenih površina, koridora posebnog režima potoka te javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" i označene planskim znakovima na sljedeći način:
 - Mješovita namjena - M
 - Javne zelene površine - javni park - Z1
 - Zaštitne zelene površine - Z
 - Površine infrastrukturnih sustava - IS
 - Površine infrastrukturnih sustava - trafostanica - TS
 - Vodno dobro - potoci, kanali - V

1.1. Opći uvjeti smještaja građevina

Članak 5.

- 1) Površina obuhvata Plana podijeljena je u sedam kazeta, kako je prikazano na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje".
- 2) Kazete predstavljaju zone unutar obuhvata koje dijele funkcionalne i/ili oblikovne karakteristike te su za svaku od njih dani zasebni lokacijski uvjeti.
- 3) Dozvoljeno je etapno i fazno građenje svih građevina unutar obuhvata Plana.

1.2. Mješovita namjena - M

Članak 6.

- 1) Na površinama mješovite namjene postojeće su građevine stambene, stambeno-poslovne ili poslovne, dok su planirane građevine stambeno-poslovne ili poslovne, a mogu biti i stambene. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se trgovački, uslužni i uredski sadržaji.
- 2) Na površinama mješovite namjene ne mogu se graditi trgovački kompleksi, te skladišta kao osnovna namjena, osim priručnih skladišta.

1.3. Javne zelene površine - javni park - Z1

Članak 7.

- 1) Javni park moguće je urediti kao javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških i estetskih obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekološko, edukativno estetskih i rekreativnih površina.
- 2) Osnovni oblikovni element parka je uređenje terena koje omogućuje smještaj sadržaja unutar parka - tribine, rekreacija, dječje igralište, grupe sjedenja i parkovna skulptura. Na ovoj površini nije moguća gradnja, ali se omogućuje uređenje terena korištenjem građevinskih elemenata. Park se ozelenjava kombinacijom visoke i niske vegetacije, uređuju se pješačke površine - staze i oprema se urbanom opremom.

1.4. Zaštitne zelene površine - Z

Članak 8.

- 1) Planom je omogućeno uređenje poteza zaštitne zelene površine uz Zagrebačku ulicu, Ulicu kneza Ljudevita Posavskog i uz željezničku prugu, kao zaštita od onečišćenja zraka i buke. Zaštitne zelene površine mogu se oblikovati visokom vegetacijom i grmljem te tako formirati vertikalni zaštitni sklop.
- 2) Unutar poteza zaštitne zelene površine moguće je graditi energetska, elektroničko komunikacijska i komunalnu infrastrukturu predviđenu Planom.

1.5. Površine infrastrukturnih sustava - IS

Članak 9.

- 1) Na površinama infrastrukturnih sustava mogu se graditi komunalne građevine i uređaji, infrastrukturne građevine na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske, površinske i druge prometne građevine.
- 2) Iznimno, na građevnim se česticama uz navedene građevine mogu graditi i poslovne građevine (uredske i prateće), vezano uz obavljanje osnovne djelatnosti.
- 3) Na površinama za gradnju komunalnih građevina i uređaja te infrastrukturnih građevina na posebnim prostorima i građevnim česticama mogu se graditi trafostanice, plinske regulacijske (PRS), razdjelne (RS) i blokadne (BS) stanice, te ispostave za dežurne službe.
- 4) Na površinama za linijske, površinske i druge prometne građevine mogu se graditi:
 - autobusni kolodvor i stajališta
 - željeznički kolodvor i stajališta s pratećim sadržajima
 - parkirališta, javne garaže i garaže
 - benzinske postaje s pratećim sadržajima
 - željezničke građevine i koridori s pratećim sadržajima
 - ulice i trgovi.

1.6. Vodno dobro - potoci, kanali - V

Članak 10.

- 1) Potok Vuger potrebno je održavati i uređivati tako da se održi režim i propisana kvaliteta vode te ga je potrebno maksimalno inkorporirati u uređenje javnog parka u toj zoni, uz zadržavanje otvorenog korita i prirodnog toka potoka. Također je potrebno voditi računa o očuvanju postojećih biljnih i životinjskih vrsta na području potoka.

1.7. Zahvati koje je moguće planirati u svim namjenama

Članak 11.

- 1) Na površinama svih namjena mogu se graditi ulice, trgovi, dječja igrališta, infrastrukturna mreža i manje infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji i mjerne postaje za praćenje kakvoće zraka. Postava reklamnih panoa omogućuje se na površinama svih namjena, u skladu s posebnom gradskom odlukom.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 12.

- 1) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti u zone mješovite namjene - M.
- 2) Detaljni uvjeti gradnje propisani su u poglavlju "4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina" ovih Odredbi.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 13.

- 1) Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti u zone mješovite namjene - M.
- 2) Ovim Planom nije predviđen smještaj građevina društvenih djelatnosti na zasebnoj čestici. U obuhvatu Plana moguć je smještaj predškolske ustanove i odgojno-obrazovne ustanove u sklopu građevina u zoni mješovite namjene - M (kazete V i VI) budući da se prema odredbama GUP-a Sesveta sadržaji javne i društvene namjene koji ne zahtijevaju vlastitu građevnu česticu mogu smjestiti i u sklopu građevina u zonama mješovite namjene.
- 3) Detaljni uvjeti gradnje propisani su u poglavlju "4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina" ovih Odredbi.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 14.

- 1) Stambene građevine mogu se smjestiti u zone mješovite namjene - M.

Članak 15.

- 1) Način i uvjeti gradnje građevina u obuhvatu Plana razgraničeni su i označeni planskim znakovima na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" na sljedeći način:
 - **Kazete I i II** - površine niže paviljonske mješovite gradnje
 - **Kazete III, IV, V i VI** - površine mješovite gradnje
 - **Kazeta VII** - javni park uz potok Vuger
- 2) Kazete iz prethodnog stavka predstavljaju zone unutar obuhvata koje dijele funkcionalne i/ili oblikovne karakteristike te su za svaku od njih dani zasebni lokacijski uvjeti.

4.1. Način i uvjeti gradnje na površini kazete I

Članak 16.

- 1) Na površini kazete I, osim stambene namjene, moguća je gradnja i uređenje:
 - sadržaja javne namjene
 - tržnica, manjih robnih kuća
 - hotela
 - građevina za ugostiteljstvo
 - sportskih i rekreacijskih sadržaja
 - garaža
 - javnih i zaštitnih zelenih površina i dječjih igrališta
 - prometnih i komunalnih građevina i uređaja.

Članak 17.

- 1) Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određen je gradivi dio kazete unutar kojeg je dozvoljena gradnja i uređenje sadržaja iz prethodnog članka. Izvan gradivog dijela moguće je uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- 2) Za kazetu I nije dan prijedlog parcelacije. Postojeće čestice unutar kazete mogu se spajati ili cijepati na način da je najmanja površina građevne čestice 500 m².
- 3) Sadržaji iz prethodnog članka mogu se graditi i uređivati u sklopu stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestici kao građevina osnovne namjene.
- 4) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina koje zajedno čine funkcionalni sklop. Uz građevinu osnovne namjene, na čestici je dozvoljeno graditi i jednu ili više pomoćnih građevina.
- 5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (ki nadzemno), odnosno odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine čestice je 0,7.
- 6) Sve građevine mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene, a minimalna udaljenost između građevina je $(h_1+h_2) / 2$, ali ne manje od 4 m.

- 7) Najveća dozvoljena etažnost građevina je Po/Su+P+2 (podrum ili suteren, prizemlje i dva kata).
- 8) Minimalna udaljenost svih građevina od regulacijske linije i od granica susjednih kazeta određena je na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Minimalna udaljenost svih građevina od međa susjednih građevinskih čestica je 3 m. Podrumske etaže mogu se graditi na međi.
- 9) Postojeće građevine kod kojih neki od lokacijskih uvjeta nisu u skladu s onima propisanim ovim člankom, smiju se rekonstruirati uz poštivanje svih ostalih propisanih lokacijskih uvjeta i na način da se lokacijski uvjeti koji nisu u skladu s Odredbama mogu zadržati, ali ne smiju dodatno pogoršavati.
- 10) Parkirališne potrebe rješavaju se sukladno uvjetima iz točke "5.1.2. Parkirališta i garaže" ovih Odredbi.
- 11) Prometna i komunalna mreža uređuje se sukladno uvjetima iz točke "5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže" ovih Odredbi.
- 12) Javne zelene površine unutar kazete VI, uređuju se sukladno uvjetima iz točke "6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" ovih Odredbi.
- 13) Uz sve gore navedeno moraju se poštivati i opći uvjeti iz točke "1.1. Opći uvjeti smještaja građevina" ovih Odredbi.

4.2. Način i uvjeti gradnje na površini kazete II

Članak 18.

- 1) Na površini kazete II moguća je gradnja i uređenje:
 - sadržaja javne namjene
 - tržnica, manjih robnih kuća
 - hotela
 - građevina za ugostiteljstvo
 - sportskih i rekreacijskih sadržaja
 - garaža
 - javnih i zaštitnih zelenih površina i dječjih igrališta
 - prometnih i komunalnih građevina i uređaja.

Članak 19.

- 1) Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određen je građivi dio kazete unutar kojeg je dozvoljena gradnja i uređenje sadržaja iz prethodnog članka. Izvan građivog dijela moguće je uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- 2) Unutar kazete moguće je formirati jednu građevnu česticu identičnu obuhvatu kazete (česticu oznake 2) sukladno kartografskom prikazu "5. Prijedlog parcelacije".
- 3) Sadržaji iz prethodnog članka mogu se graditi i uređivati u sklopu poslovne građevine ili kao građevina osnovne namjene.
- 4) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina koje zajedno čine funkcionalni sklop. Uz građevinu osnovne namjene, na čestici je dozvoljeno graditi i jednu ili više pomoćnih građevina.
- 5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (ki nadzemno), odnosno odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine čestice je 0,7.
- 6) Sve građevine mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene, a minimalna udaljenost između građevina je $(h_1+h_2) / 2$, ali ne manje od 4 m.
- 7) Najveća dozvoljena etažnost građevina je Po/Su+P+2 (podrum ili suteren, prizemlje i dva kata).
- 8) Minimalna udaljenost svih građevina od regulacijske linije i od granica susjednih kazeta određena je na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Minimalna udaljenost svih građevina od međa susjednih građevinskih čestica je 3 m. Podrumske etaže mogu se graditi na međi.
- 9) Parkirališne potrebe rješavaju se sukladno uvjetima iz točke "5.1.2. Parkirališta i garaže" ovih Odredbi.

- 10) Prometna i komunalna mreža uređuje se sukladno uvjetima iz točke "5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže" ovih Odredbi.
- 11) Uz sve gore navedeno moraju se poštivati i opći uvjeti iz točke "1.1. Opći uvjeti smještaja građevina" ovih Odredbi.

4.3. Način i uvjeti gradnje na površini kazete III

Članak 20.

- 1) Na površini kazete III, osim stambene namjene, moguća je gradnja i uređenje:
 - sadržaja javne namjene
 - tržnica, manjih robnih kuća
 - hotela
 - građevina za ugostiteljstvo
 - sportskih i rekreacijskih sadržaja
 - garaža, te autopraonice unutar javne garaže
 - javnih i zaštitnih zelenih površina i dječjih igrališta
 - prometnih i komunalnih građevina i uređaja.

Članak 21.

- 1) Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određen je građivi dio kazete unutar kojeg je dozvoljena gradnja i uređenje sadržaja iz prethodnog članka. Izvan građivog dijela moguće je uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- 2) Kod oblikovanja građevina preporuča se korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta.
- 3) Unutar kazete moguće je formirati jednu građevnu česticu identičnu obuhvatu kazete (česticu oznake 3) sukladno kartografskom prikazu "5. Prijedlog parcelacije".
- 4) Sadržaji iz prethodnog članka mogu se graditi i uređivati u sklopu stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestici kao građevina osnovne namjene.
- 5) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina koje zajedno čine funkcionalni sklop. Uz građevinu osnovne namjene, na čestici je dozvoljeno graditi i jednu ili više pomoćnih građevina.
- 6) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (ki nadzemno), odnosno odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine čestice je 2,5.
- 7) Sve građevine mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene, a minimalna udaljenost između građevina je $(h_1+h_2) / 2$, ali ne manje od 4 m.
- 8) Najveća dozvoljena etažnost građevina je Po/Su+P+4 (podrum ili suteran, prizemlje i četiri kata).
- 9) Minimalna udaljenost svih građevina od regulacijske linije i od granica susjednih kazeta određena je na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Minimalna udaljenost svih građevina od međa susjednih građevnih čestica je 3 m. Podrumske etaže mogu se graditi na međi.
- 10) Parkirališne potrebe rješavaju se sukladno uvjetima iz točke "5.1.2. Parkirališta i garaže" ovih Odredbi.
- 11) Prometna i komunalna mreža uređuje se sukladno uvjetima iz točke "5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže" ovih Odredbi.
- 12) Uz sve gore navedeno moraju se poštivati i opći uvjeti iz točke "1.1. Opći uvjeti smještaja građevina" ovih Odredbi.

4.5. Način i uvjeti gradnje na površini kazete IV

- 1) Na površini kazete IV, osim stambene namjene, moguća je gradnja i uređenje:
 - sadržaja javne namjene
 - tržnica, manjih robnih kuća
 - hotela

- građevina za ugostiteljstvo
- sportskih i rekreacijskih sadržaja
- garaža
- javnih i zaštitnih zelenih površina i dječjih igrališta
- prometnih i komunalnih građevina i uređaja.

Članak 22.

- 1) Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određen je gradivi dio kazete unutar kojeg je dozvoljena gradnja i uređenje sadržaja iz prethodnog članka. Izvan gradivog dijela moguće je uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- 2) Kod oblikovanja građevina obavezno je korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta, budući da se u ovoj kazeti trenutno nalaze spremnici melase koji zoni daju prepoznatljiv katakter.
- 3) Unutar kazete moguće je formirati jednu građevnu česticu identičnu obuhvatu kazete (česticu oznake 4) sukladno kartografskom prikazu "5. Prijedlog parcelacije".
- 4) Sadržaji iz prethodnog članka mogu se graditi i uređivati u sklopu stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestici kao građevina osnovne namjene.
- 5) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina koje zajedno čine funkcionalni sklop. Uz građevinu osnovne namjene, na čestici je dozvoljeno graditi i jednu ili više pomoćnih građevina.
- 6) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,7. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (ki nadzemno), odnosno odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine čestice je 2,7.
- 7) Sve građevine mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene a minimalna udaljenost između građevina je $(h_1+h_2) / 2$, ali ne manje od 4 m.
- 8) Najveća dozvoljena etažnost građevina je Po/Su+P+4 (podrum ili suteran, prizemlje i četiri kata).
- 9) Minimalna udaljenost svih građevina od regulacijske linije i od granica susjednih kazeta određena je na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Minimalna udaljenost svih građevina od međa susjednih građevnih čestica je 3 m. Podrumske etaže mogu se graditi na međi.
- 10) Parkirališne potrebe rješavaju se sukladno uvjetima iz točke "5.1.2. Parkirališta i garaže" ovih Odredbi.
- 11) Prometna i komunalna mreža uređuje se sukladno uvjetima iz točke "5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže" ovih Odredbi.
- 12) Uz sve gore navedeno moraju se poštivati i opći uvjeti iz točke "1.1. Opći uvjeti smještaja građevina" ovih Odredbi.

4.6. Način i uvjeti gradnje na površini kazete V

Članak 23.

- 1) Na površini kazete V, osim stambene namjene, moguća je gradnja i uređenje:
 - prodavaonica robe dnevne potrošnje
 - predškolskih ustanova i škola
 - ustanova za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb
 - tihih obrta i usluga domaćinstvima
 - političkih i društvenih organizacija i sadržaja kulture (izložbeni prostori i sl.), vjerskih zajednica
 - pošte, banke i slično
 - sadržaja posebne namjene
 - sportskih i rekreacijskih sadržaja na otvorenim prostorima i u manjim dvoranama bez gledališta
 - drugih namjena koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva i drugo)
 - ugostiteljskih sadržaja
 - garaža
 - javnih i zaštitnih zelenih površina i dječjih igrališta

- prometnih i komunalnih građevina i uređaja.

Članak 24.

- 1) Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određen je gradivi dio kazete unutar kojeg je dozvoljena gradnja i uređenje sadržaja iz prethodnog članka. Izvan gradivog dijela moguće je uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- 2) Kod oblikovanja građevina preporuča se korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta.
- 3) Unutar kazete moguće je formirati jednu građevnu česticu (čestica oznake 5) sukladno kartografskom prikazu "5. Prijedlog parcelacije".
- 4) Sadržaji iz prethodnog članka mogu se graditi i uređivati u sklopu stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestici kao građevina osnovne namjene.
- 5) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina koje zajedno čine funkcionalni sklop. Uz građevinu osnovne namjene, na čestici je dozvoljeno graditi i jednu ili više pomoćnih građevina.
- 6) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (ki nadzemno), odnosno odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine čestice je 4.
- 7) Sve građevine mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene, a minimalna udaljenost između građevina je $(h_1+h_2) / 2$, ali ne manje od 4 m.
- 8) Najveća dozvoljena etažnost građevina je Po/Su+P+11 (podrum ili suteran, prizemlje i jedanaest katova).
- 9) Minimalna udaljenost svih građevina od regulacijske linije i od granica susjednih kazeta te granica površina drugih namjena određena je na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Minimalna udaljenost svih građevina od međa susjednih građevnih čestica je 3 m. Podrumske etaže mogu se graditi na međi.
- 10) Parkirališne potrebe rješavaju se sukladno uvjetima iz točke "5.1.2. Parkirališta i garaže" ovih Odredbi.
- 11) Prometna i komunalna mreža uređuje se sukladno uvjetima iz točke "5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže" ovih Odredbi.
- 12) Javne zelene površine unutar kazete V, uređuju se sukladno uvjetima iz točke "6. Uvjeti uređenja zelenih površina" ovih Odredbi. Unutar kazete V planirano je uređenje trga.
- 13) Uz sve gore navedeno moraju se poštivati i opći uvjeti iz točke "1.1. Opći uvjeti smještaja građevina" ovih Odredbi.

4.7. Način i uvjeti gradnje na površini kazete VI

Članak 25.

- 1) Na površini kazete VI uz stambeni sadržaj omogućena je gradnja i uređenje:
 - prodavaonica robe dnevne potrošnje
 - predškolskih ustanova i škola
 - ustanova za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb
 - tihih obrta i usluga domaćinstvima
 - političkih i društvenih organizacija i sadržaja kulture (izložbeni prostori i sl.), vjerskih zajednica
 - pošte, banke i slično
 - sadržaja posebne namjene
 - sportskih i rekreacijskih sadržaja na otvorenim prostorima i u manjim dvoranama bez gledališta
 - drugih namjena koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva i drugo)
 - ugostiteljskih sadržaja
 - garaža
 - javnih i zaštitnih zelenih površina i dječjih igrališta
 - trafostanice te drugih komunalnih i prometnih građevina i uređaja.

Članak 26.

- 1) Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" određen je gradivi dio kazete unutar kojeg je dozvoljena gradnja i uređenje sadržaja iz prethodnog članka. Izvan gradivog dijela moguće je uređivati javne i zaštitne zelene površine.
- 2) Unutar kazete moguće je formirati tri građevne čestice (čestice oznake 6 i 7, te čestica oznake 1 za trafostanicu) sukladno kartografskom prikazu "5. Prijedlog parcelacije".
- 3) Sadržaji iz prethodnog članka mogu se graditi i uređivati u sklopu stambeno-poslovne građevine ili na zasebnoj čestici kao građevina osnovne namjene.
- 4) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina koje zajedno čine funkcionalni sklop. Uz građevinu osnovne namjene, na čestici je dozvoljeno graditi i jednu ili više pomoćnih građevina.
- 5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (ki nadzemno), odnosno odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine čestice je 1,3.
- 6) Sve građevine mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene, a minimalna udaljenost između građevina je $(h_1+h_2) / 2$, ali ne manje od 4 m.
- 7) Najveća dozvoljena etažnost građevina je Po/Su+P+4 (podrum ili suteran, prizemlje i četiri kata).
- 8) Minimalna udaljenost svih građevina od regulacijske linije i od granica susjednih kazeta te granica površina drugih namjena određena je na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Minimalna udaljenost svih građevina od međa susjednih građevnih čestica je 3 m. Podrumske etaže mogu se graditi na međi.
- 9) Parkirališne potrebe rješavaju se sukladno uvjetima iz točke "5.1.2. Parkirališta i garaže" ovih Odredbi.
- 10) Prometna i komunalna mreža uređuje se sukladno uvjetima iz točke "5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže" ovih Odredbi.
- 11) Javne zelene površine unutar kazete VI, uređuju se sukladno uvjetima iz točke "6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" ovih Odredbi.
- 12) Uz sve gore navedeno moraju se poštivati i opći uvjeti iz točke "1.1. Opći uvjeti smještaja građevina" ovih Odredbi.

4.8. Način i uvjeti gradnje na površini kazete VII

Članak 27.

- 1) Kazeta VII smještena je u istočnom dijelu obuhvata Plana, obuhvaća tok potoka Vuger i zonu u kojoj je omogućeno uređenje javnog parka.
- 2) Na ovoj površini nije moguća gradnja, ali se omogućuje uređenje terena korištenjem građevinskih elemenata. Park se može ozeleniti kombinacijom visoke i niske vegetacije te se mogu urediti pješačke površine - staze i opremiti zonu urbanom opremom.
- 3) Javne zelene površine unutar kazete VII, uređuju se sukladno uvjetima iz točke "6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina" ovih Odredbi.

5. Uvjeti uređenja, gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama

Članak 28.

- 1) Trase i površine građevina i uređaja prometne, energetske, elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže prikazane su na kartografskim prikazima "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije", "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav" i "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja". Detaljno određivanje trasa infrastrukture utvrđuje se aktom kojim se

odobrava namjeravani zahvat u prostoru. Trase infrastrukturne mreže u pravilu se vode unutar koridora javnih prometnih površina.

- 2) Za sve zahvate i zadržavanje građevina unutar koridora posebnog režima, trasa vodova komunalne infrastrukture i telekomunikacije, potrebno je ishoditi posebne uvjete, odnosno potvrdu nadležnog javnopravnog tijela koje raspolaže podacima o točnom položaju trase da je građevina izgrađena u skladu s posebnim uvjetima iz nadležnosti tog javnopravnog tijela.
- 3) Aktom kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru može se odobriti gradnja infrastrukturne mreže i građevina u funkciji energetske, elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukture (trafostanice, plinske redukcijske stanice, crpne stanice i slično) unutar planiranih građevina.
- 4) U okvirima planom utvrđenih prometnih koridora moguća je izgradnja elektroničke komunikacijske, vodovodne, kanalizacijske, elektroenergetske mreže i mreže javne rasvjete, te toplovodne, plinovodne i drugih infrastrukturnih mreža. Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture treba se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina, objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora. Priključivanje planiranih građevina na javnu prometnu površinu i postojeću i planiranu infrastrukturu u pravilu se omogućuje unutar dužine regulacijskog pravca čestice, te se obavlja na način koji propisuje nadležna komunalna organizacija, u skladu s uvjetima lokalnih distributera i koncesionara.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 29.

- 1) Prometna će se mreža graditi u koridorima koji su definirani Planom. Trase i koridori ulične mreže na području obuhvata Plana definirani su na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije".

5.1.1. Ulice

Članak 30.

- 1) Preko uličnih koridora ostvaruje se kolni, biciklistički i pješački pristup do građevnih čestica, te osiguravaju pojasevi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova prometne i komunalne infrastrukture.
- 2) Planom je određena ukupna širina profila prometnica te načelni raspored pojedinih površina unutar regulacijskih pravaca ulice. Pri detaljnom tehničkom rješavanju prometnica moguća su odstupanja u rasporedu i širina pojedinih dijelova uličnog profila.
- 3) U funkciji uličnog motornog prometa omogućena je izgradnja asfaltiranih kolnika za dvosmjerno kretanje vozila najmanje širine 6,00 m.
- 4) Središnja prometnica sjever-jug može se izvesti kao prometnica usporenog kolnog i javnog prometa, primjenom ležećih uspornika i odabirom kolne plohe u skladu sa traženim svojstvima i karakterom pješačke zone.
- 5) Gornji sloj svih kolnih površina, kao i drugih prometnih površina predviđenih za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila, mora udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN.
- 6) U zonama križanja svih ulica, na udaljenosti od 15-30 m od pojedinog križanja, nije moguća sadnja visokog zelenila zbog obveznog osiguranja preglednosti.
- 7) Sva križanja unutar Plana potrebno je izvesti u jednoj razini i opremiti ih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

5.1.2. Parkirališta i garaže

Članak 31.

- 1) Na području obuhvata plana predviđeno je zadovoljavanje parkirališnih potreba u skladu s normativima Odluke o donošenju GUP-a Sesveta. Broj parkirališno - garažnih mjesta odredit će se u skladu sa sljedećim normativima:
 - stanovanje 15 PGM / 1000 m² GBP;
 - proizvodnja, skladišta i sl. 8 PGM / 1000 m² GBP;

- trgovine 40 PGM /1000 m² GBP;
 - drugi poslovni sadržaji 20 PGM / 1000 m² GBP;
 - restorani i kavane 50 PGM / 1000 m² GBP;
 - fakulteti i znanstvene ustanove 15 PGM / 1000 m² GBP.
- 2) Preporučene dimenzije parkirališnog mjesta su 5,0 x 2,5 m. Za određivanje broja parkirališnih mjesta za višesadržajne građevine treba, na temelju detaljnog programa građenja, utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe, vodeći računa o broju zaposlenih i posjetitelja, načinu dostave i otpreme robe i tehnološkim potrebama proizvodnje, blizini javnog prijevoza i slično.
 - 3) Parkiranje je moguće, u pravilu, na svim ulicama, uz uvjet poštivanja zahtjeva sigurnosti prometa te osiguravanja prolaza za pješake, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći. Od ukupnog broja parkirališnih mjesta, na javnim parkiralištima i u javnim garažama, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom. Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za osobe s invaliditetom iznosi 5,0 x 3,7 m.
 - 4) Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, prodavaonicu proizvoda dnevne potrošnje, poštu, restoran i predškolsku ustanovu, mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozila osoba s invaliditetom.
 - 5) Parkirališne se potrebe za pojedine građevine rješavaju na građevnoj čestici, a javna se parkirališta grade na javnim površinama (ulicama i posebnim parkirališnim površinama), te u javnim garažama.
 - 6) U javnoj garaži unutar kazete III moguće je urediti autopraonicu.
 - 7) Moguće je rješavanje parkirališnih potreba za pojedine građevine i na javnim površinama i/ili javnim garažama.
 - 8) Minimalna dimenzija parkirališnog mjesta za osobe s invaliditetom iznosi 5,0 x 3,7 m.

5.1.3. Biciklističke staze i trake

Članak 32.

- 1) Trase i koridori biciklističkih staza i traka na području obuhvata Plana definirani su na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije" u mjerilu 1:1000. Biciklističke površine trebaju biti u skladu s odredbama posebnog propisa.
- 2) Unutar dijela ulične mreže gdje se očekuje intenzivniji promet svih vrsta vozila uređuju se izdvojene biciklističke staze. U ulicama gdje su staze položene obostrano i predviđene za jednosmjerno kretanje biciklista, širina biciklističke staze je minimalno 1,0 m, a za dvosmjerni promet minimalno 2,0 m. Ako je biciklistička traka neposredno uz kolnik dodaje se zaštitna širina od minimalno 0,5 m. Potrebno je planirati parkirališne površine za bicikle.
- 3) U profilu rekreacijske staze uz potok Vuger mogu se uz pješačku stazu uređivati biciklistička traka i traka za rolanje.

5.1.4. Pješačke površine i trgovi

Članak 33.

- 1) Za kretanje pješaka planirana je izvedba i uređivanje pločnika, ulica i pješačkih puteva. Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka omogućava se uređenje pješačkih hodnika u koridoru ulica najmanje širine 1,5 m.
- 2) Izvan koridora ulice predviđa se uređenje pješačko-servisnih i pješačko-parkovnih površina i pješačkih staza u sklopu građevnih čestica i pješačko-parkovnih površina.
- 3) Pješački putevi i pješački hodnici uređuju se za nesmetano i sigurno kretanje pješaka. Uz pješačke površine mogu se urediti stajališta javnog prijevoza, postaviti gradska urbana oprema, te kontejneri i posude za sakupljanje korisnog otpada. Sve pješačke površine mogu se koristiti i za kolni pristup interventnih vozila.
- 4) Sve pješačke površine trebaju biti izvedene na način da se spriječi mogućnost stvaranja arhitektonskih i urbanističkih barijera te parkiranje vozila.

- 5) Uz obalu potoka Vuger moguće je urediti pješačko-biciklističku prometnicu koja će se moći povremeno koristiti za potrebe vodoprivrede kao servisna prometnica sa koje se održava korito potoka.
- 6) Za potrebe kretanja osoba s invaliditetom, te osoba s djecom u kolicima, pješačke prijelaze izvesti s upuštenim rubnjacima te ih označiti u skladu s posebnim propisom. Nagibi i površinska obrada skošenih dijelova moraju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.
- 7) Planirano je uređenje centralnog trga u kazeti V. Planom je dozvoljeno uređenje pješačkih površina i trgova unutar obuhvata svih kazeta.

5.1.5. Javni gradski autobusni promet

Članak 34.

- 1) Unutar obuhvata Plana nije omogućeno proširivanje gradske mreže linije javnog autobusnog gradskog prijevoza putnika

5.1.6. Benzinske postaje

Članak 35.

- 1) Nove benzinske postaje moguće je, po potrebi, graditi na površinama mješovite namjene, na građevnoj čestici površine do 1000 m².

5.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 36.

- 1) Položaj svih vodova komunalne infrastrukture prikazan je na kartografskim prikazima "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije", "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav", "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja".
- 2) Područje obuhvata Plana opremljeno je s osnovnom komunalnom infrastrukturom (elektroničke komunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja, plin).
- 3) Planom su definirane načelne trase komunalne infrastrukturne mreže u odnosu na profile prometnica, te sveukupnu izgradnju zone. Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru za pojedinu trasu ili uređaj. Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci – priključci pojedinih građevina za pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima nadležnih distributera.

5.2.1. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 37.

- 1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja elektroničkom komunikacijskom mrežom na području obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža, pošta i elektroničke komunikacije".
- 2) Elektronička komunikacijska mreža može se graditi u koridorima prometnica.
- 3) Lociranje pratećih elektroničkih komunikacijskih sadržaja moguće je u izdvojenim građevinama ili u prostorima većih građevina, u zonama poslovne i trgovačke namjene, kao i zaštitnim zelenim površinama. Točne trase elektroničke komunikacijske mreže, odnosno položaj pratećih građevina odredit će se, u skladu s mogućnostima na terenu, u postupku izdavanja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru.
- 4) Za sve građevinske čestice na području obuhvata Plana osigurati će se priključak na elektroničku komunikacijsku mrežu. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja elektroničke komunikacijske mreže bit će određeni u skladu s uvjetima koje određuje nadležni koncesionar.
- 5) Planiranje, utvrđivanje i ucrtavanje trase kabelaške kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže određeno je odredbama posebnih propisa.

- 6) Mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture odrediti će se vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.
- 7) Uz postojeću i planiranu trasu Planom je omogućena postava eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.
- 8) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti će se planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

5.2.2. Plinovodna mreža

Članak 38.

- 1) Plinovodna mreža na području obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav".
- 2) Unutar obuhvata Plana po budućim planiranim prometnicama predviđeni su koridori za nove srednjotlačne plinovode koji moraju omogućiti plinifikaciju svih planiranih građevina u kojima će se koristiti prirodni plin. Novi srednjotlačni plinovodi će se spojiti na srednjotlačni plinovod koji je potrebno izgraditi u ulici Ljudevita Posavskog od spoja na postojeći PE d160 u križanju Ljudevita Posavskog i Slatinske.
- 3) Udaljenosti plinovoda od drugih komunalnih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.
- 4) Pri određivanju trasa plinovoda moraju se poštovati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina kako je to određeno posebnim propisima.
- 5) Svaka građevina imat će zasebni kućni priključak koji završava glavnim zaporom smještenim u ormariću na fasadi građevine ili iznimno unutar građevine, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za određeni dio plinske mreže u slučaju nužde.

5.2.3. Elektroenergetski sustav

Članak 39.

- 1) Koridori magistralnih elektroenergetskih vodova na prostoru plana nalaze se u Ulici kneza Ljudevita Posavskog i Zagrebačkoj ulici i prikazani su na kartografskom prikazu "2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav". Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru za pojedinu trasu ili uređaj.
- 2) U zoni obuhvata nalazi se postojeća transformatorska stanica 1TS 682 Badel Sesvete kao i priključni sredjonaponski kabeli. Planom je određena površina infrastrukturnih sustava - TS za novu trafostanicu, u južnom dijelu obuhvata plana, a postojeća transformatorska stanica će se ukloniti. Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija potrebne nove transformatorske stanice osigurat će se unutar njegove parcele.
- 3) Prilikom gradnje nove trafostanice potrebno je poštivati sljedeće uvjete i način gradnje:
 - minimalna površina građevne čestice za smještaj nove TS10(20)/0,4 kV iznosi 7 x 5 m
 - najveća etažnost građevine je jedna etaža – podrum ili prizemlje
 - udaljenost trafostanice od regulacijskog pravca i međe susjedne građevne čestice mora biti najmanje 1 m
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,5
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 0,5
 - ogradu je moguće graditi kao žičanu na svim međama do visine 2,0 m
 - građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu

- priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu.
- 4) Pristupni put trafostanicama treba ispravno predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.
 - 5) Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se u prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt u fazi ishodenja investicijsko - tehničke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.
 - 6) U javnoj neprometnoj površini s obje strane prometnica treba osigurati koridore minimalne širine 1 m za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove.
 - 7) U slučaju potrebe izgradnje novih 10(20)/0,4 kV transformatorskih stanica, treba predvidjeti koridore za priključak istih na srednjonaponsku mrežu te koridore za nove niskonaponske vodove.
 - 8) U slučaju potrebe izgradnje transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV unutar planiranih građevnih objekata potrebno je osnovati pravo služnosti u korist izgradnje i održavanja transformatorske stanice. Za izgradnju tipske kableske transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV s mogućnošću instalirane snage do 1000 kVA mora se osigurati mogućnost pristupa auto dizalice široj stranici transformatorske stanice.
 - 9) Polaganje novih kao i prelaganje i eventualnu zaštitu ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti prema odredbama posebnog propisa.
 - 10) Na trasi elektroenergetskih kablskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2 m od najbližeg elektroenergetskog kabela u koridoru do najbližeg stabla.
 - 11) Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kabela i ostalih komunalnih instalacija.

5.2.4. Javna rasvjeta

Članak 40.

- 1) Sve prometne površine, parkovi i trgovi na prostoru obuhvata Plana moraju imati javnu rasvjetu te je stoga potrebno osigurati koridore za javnu rasvjetu. Prostorno tehnička koncepcija javne rasvjete određivat će se na temelju posebnih uvjeta tijela nadležnog za javnu rasvjetu.

5.2.5. Obnovljivi izvori energije/energetska učinkovitost

Članak 41.

- 1) Na području obuhvata Plana preporučeno je korištenje dopunskih izvora energije iz prirodno obnovljivih izvora (sunce) uporabom fotonaponskih panela za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe i za pripremu potrošne tople vode, uz uvjet da je udovoljeno ostalim odredbama Plana. Instalacije sustava moguće je postaviti na krovove građevina, tako da prate nagib krovne plohe, odnosno na ravni krov tako da ne narušavaju liniju vijenca građevine.
- 2) Uređaji i građevine za korištenje obnovljivih izvora energije (fotonaponski paneli) mogu se postavljati u skladu s ovim odredbama i pravilima struke na građevinama u zonama mješovite namjene.
- 3) Planirane građevine trebaju biti građene tako da zadovolje odredbe posebnih propisa koje se odnose na energetska učinkovitost.
- 4) Pri gradnji i korištenju građevina treba osigurati sve uvjete za pasivnu i niskoenergetska gradnju da bi se potrošnja energije svela na najmanju moguću mjeru.

5.2.6. Vodoopskrbna mreža

Članak 42.

- 1) Vodovodna infrastrukturna mreža na području obuhvata Plana prikazana je na kartografskom prikazu "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja".

- 2) Vodoopskrbni cjevovodi mogu se izvoditi u segmentima s time da se uvijek prstenasto zatvori sustav.
- 3) Vodoopskrbni sustav ima planirane koridore u svakom profilu prometnice s kojega se mogu izvesti priključci za svaku pojedinu građevinu.
- 4) Tjeme vodovodne cijevi polaže se na min 1,2 m dubine ispod nivelete prometnice na pješčanu posteljicu a posebnu pažnju potrebno je obratiti u čvorovima i križanjima s ostalom komunalnom infrastrukturom.
- 5) Izgradnjom prometnica potrebno je omogućiti instalaciju vanjske hidrantske mreže. Preporučena udaljenost između hidranata je 50-75 m.

5.2.7. Odvodnja otpadnih voda

Članak 43.

- 1) Sustav odvodnje na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu "2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba i odvodnja". Prema postojećem stanju odvodnje na prostoru plana i u kontaktnoj zoni izgrađeni su javni kanali profila Ø40 i Ø50 cm u sjevernom traku Zagrebačke ceste te kanal Ø80 cm uz zapadnu stranu potoka Vuger, a prostorom plana prolazi i kolektor Ø160 cm.
- 2) Na predmetnom je području usvojen mješoviti sustav odvodnje što znači da se jednim sustavom javnih kanala odvođe sanitarne, tehnološke i oborinske otpadne vode.
- 3) Otpadne vode s budućeg uređenog prostora plana priključivati će se na postojeći kolektor Ø160 cm prema posebnim uvjetima i u skladu sa posebnim propisima. U novim javnim prometnicama koje će se formirati na prostoru Plana, potrebno je osigurati koridore za izgradnju javnih kanala. Trase budućih javnih kanala treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta i tlocrtno i visinski ih uskladiti s drugim komunalnim instalacijama. Profili budućih kanala trebaju se odrediti na temelju veličine i namjene pripadajuće slivne površine.
- 4) Trase planiranih kolektora odvodnje otpadnih voda u koridoru Zagrebačke ceste usklađene su s projektom "Aglomeracija ZAGREB - izgradnja i rekonstrukcija kanalizacijske mreže sustava odvodnje Sesveta i Sesveta istok" (HIDROPROJEKT - CONSULT d.o.o., Zagreb) te s Idejnim projektom rekonstrukcije raskrižja Zagrebačka cesta - Ul. O. Ivekovića - priključna prometnica zone Badel (CORNUS PROJEKT d.o.o., Zagreb)
- 5) Cjelokupni sustav javne odvodnje (javni kanali, priključci interne odvodnje, slivnici, priključci slivnika) treba biti projektiran i izgrađen vodonepropusno.

6. Uvjeti uređenja zelenih površina

Članak 44.

- 1) Planom je omogućeno uređenje zelenih površina, u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja prostora i zaštite okoliša, i to:
 - javnih zelenih površina - javni park - Z1
 - zaštitnih zelenih površina - Z.
- 2) Zelene površine iz prethodnog stavka prikazane su na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina".
- 3) Na javnim zelenim površinama (Z1) dozvoljeno je uz uz plansku sadnju biljnog materijala uređenje i/ili postavljanje:
 - pješačkih i biciklističkih staza i trgova
 - vodenih elemenata
 - dječjih igrališta
 - elemenata urbane opreme.

- 4) Planom je uz Ulicu kneza Ljudevita Posavskog i uz željezničku prugu omogućeno uređenje poteza zaštitnog zelenila s drvoredima. U sklopu planiranih zaštitnih zelenih površina (Z) omogućeno je uređenje i gradnja pješačkih putova i biciklističkih staza te postavljanje urbane opreme.
- 5) Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost prometa, naročito u blizini križanja.
- 6) Prigodom odabira vrsta treba voditi računa o tome da se, uz estetsku funkciju, odaberu autohtone vrste, primjerene podneblju.
- 7) Planom je dozvoljeno u sklopu javnih zelenih površina i zaštitnih zelenih površina uređivati vatrogasne pristupe.
- 8) Na javnim zelenim površinama i zaštitnim zelenim površinama dozvoljeno je postavljanje montažno-demontažnih građevina (kioska, nadstrešnica, reklamnih panoa i sl.).
- 9) Planom je omogućeno ozelenjavanje javnih parkirališta visokim zelenilom (drvored u rasteru parkirališnih mjesta, zeleni pojas s drvoredom ili sl.).

7. Uvjeti uređenja vodnih dobara

7.1. Vodotoci – V

Članak 45.

- 1) Potoci se, u pravilu, uređuju otvorenog korita i prirodnog toka. Vodotoci na osobito vrijednim područjima uređuju se pejzažno. Na potocima i u njihovu neposrednom okolišu potrebno je očuvati postojeće biljne i životinjske vrste.
- 2) Definiranje potrebnih preduvjeta projektiranja i izgradnje pojedinih zahvata u prostoru, a koji su od vodnogospodarskog interesa, potrebno je uskladiti s Planom upravljanja vodnim područjima (stanje vodnog tijela, osjetljivost područja, utjecaj na stanje vodnog tijela).

7.1.1. Koridor posebnog režima potoka

Članak 46.

- 1) Na površinama za gradnju što graniče s vodotokom, planiranom ili postojećom regulacijskom i zaštitnom vodnom građevinom, te drugim vodnim dobrom, u svrhu sprečavanja pogoršavanja vodnog režima ograničavaju se prava vlasnika i korisnika zemljišta za gradnju tako da se na udaljenosti od 10 m od obale postojećeg, odnosno planiranog korita potoka u naselju, ne mogu graditi građevine ni podizati ograde.

8. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara

Članak 47.

- 1) Unutar područja obuhvata nema evidentiranih i zaštićenih dijelova prirode te kulturno povijesnih cjelina i građevina.

9. Gospodarenje otpadom

Članak 48.

- 1) Osnova cjelovitog sustava gospodarenja otpadom ima težište na sprečavanju nastajanja otpada i u što većoj reciklaži kako bi se smanjila količina otpada koji je potrebno obraditi.
- 2) Gradnja i uređenje reciklažnih dvorišta, manjih komunalnih baza i drugih manjih komunalnih građevina moguća je unutar svih površina, sukladno posebnim propisima.
- 3) U skladu s lokalnim uvjetima, unutar svih površina moguć je smještaj građevina za reciklažu sirovine iz otpada, posebno reciklažnih dvorišta, zelenih otoka i posuda što se postavljaju na javnim površinama.
- 4) Ako nije moguće osigurati postavljanje spremnika unutar građevina ili na vlasničkoj parceli, spremnici se mogu postaviti na javnim površinama pod uvjetima koji će osigurati propisani način korištenja i usklađenost s lokalnim uvjetima. Lokacije za sakupljanje, obradu i gospodarenje otpadom, sukladno posebnim

propisima, realiziraju se na postojećim i novim lokacijama za koje su prethodno pribavljeni uvjeti prema posebnim propisima.

- 5) Na svakoj parceli potrebno je odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevinskoj čestici. Komunalni otpad odvozit će se prema komunalnom redu preko nadležne službe.
- 6) Odvojeno prikupljanje ("primarna reciklaža") korisnog dijela komunalnog otpada omogućava se postavljanjem tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.), koji će biti smješteni na automobilom dostupna i uočljiva, ali ne dominantna mjesta, u skladu s uvjetima nadležne službe.

10. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Članak 49.

- 1) Na području obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno ugrožavale vrijednosti čovjekovog okoliša iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.
- 2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla, zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s posebnim propisima.

10.1. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Članak 50.

- 1) Na području obuhvata Plana nema značajnih izvora onečišćenja zraka. Mjere zaštite i poboljšanje kakvoće zraka provode se:
 - plinifikacijom naselja i samim tim, s aspekta zaštite zraka, odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode
 - planiranjem energetski učinkovite gradnje uz preporuku korištenja energetski učinkovitog sustava grijanja, hlađenja i ventilacije
 - određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena unutar pojedine prostorne kazete omogućavajući sadnju visoke i niske vegetacije
 - omogućavanjem izgradnje punionica za motorna vozila na električni pogon.

10.2. Zaštita voda

Članak 51.

- 1) Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad potencijalnim izvorima zagađenja. Otpadne vode se moraju ispuštati u gradski kanalizacijski sustav s planiranim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. Otpadne vode iz garaža i drugih unutarnjih prometnih površina moraju se pročititi prije ispuštanja u gradski kanalizacijski sustav.
- 2) Odvodnju otpadnih voda na području obuhvata Plana potrebno je riješiti u skladu s posebnim propisom. Nije dozvoljeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda u površinske vode ili upojne bunare.
- 3) Način odvodnje i uvjeti ispuštanja otpadnih voda, kao i potencijalno onečišćenih oborinskih voda, za svaki pojedini zahvat, propisuju se vodopravnim aktima u skladu sa posebnim propisom. Ukoliko će se radovi izvoditi u podzemnoj vodi, dokumentacija treba predvidjeti mjere zaštite istih od onečišćenja te upotrebu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode. Ista također treba sadržavati projektno rješenje zaštite predmetnih građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda.
- 4) Druge mjere zaštite podzemnih voda još se provode:
 - gradnjom vodonepropusnih sustava javne odvodnje i interne odvodnje
 - određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena unutar pojedine prostorne kazete osiguravajući prirodni tok voda
 - predviđanjem vodonepropusne izvedbe manipulativnih, parkirališnih i prometnih površina s optimalnim padom koji osigurava bržu odvodnju oborinskih voda te sprječava njihovo razlijevanje po okolnom terenu i njihovo procjeđivanje u podzemlje

- predviđanjem mjera zaštite podzemnih voda od onečišćenja pri izvođenju radova u njihovoj zoni te uporabom materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode.

10.3. Zaštita od buke i vibracija

Članak 52.

- 1) Osnovni sadržaji planirane zone su površine mješovite namjene na kojima se mogu graditi građevine poslovne i stambene namjene u kojima prevladavaju sadržaji koji nisu potencijalni izvor prekomjerne buke i vibracija koje mogu ugrožavati susjedna područja drugih namjena.
- 2) Mjere zaštite od buke provode se:
 - planiranjem namjene prostora i gradnjom građevina u skladu s odredbama posebnih propisa
 - uzimanjem u obzir rezultate Strateške karte buke i najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije za pojedine zone namjene propisane Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, tako da se izbjegnu, spriječe ili umanje smetnje stanovništvu prouzročene bukom okoliša
 - uzimanjem u obzir utjecaja buke intenzivnog cestovnog prometa uz prometnice u blizini kojih treba izbjegavati planiranje stambenih građevina i ustanova za školski/predškolski odgoj
 - formiranjem zaštitnih zelenih pojaseva sadnjom drvoreda u koridorima prometnica
 - prilikom izgradnje, proširenja i/ili adaptacije prometnih koridora ostavljanjem prostora za osiguranje dostatne udaljenost novoizgrađenih i postojećih objekata od izvora prometne buke, te ako se pokaže potrebnim, omogućavanje provedbe i dodatnih mjere zaštite od buke.

10.4. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 53.

- 1) Za sve građevine koje će se graditi na području koje je obuhvaćeno Planom potrebno je osigurati vatrogasne pristupe te odgovarajuće površine za operativni rad vatrogasnih vozila. Ovo se posebno odnosi na višestambene građevine koje moraju imati osigurane površine za operativni rad vatrogasne tehnike s kojih se može intervenirati na svakoj stambenoj jedinici.
- 2) Površine za vatrogasna vozila te odgovarajući pristupi s površinama za operativni rad vatrogasne tehnike moraju se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa.
- 3) Potrebno je osigurati dovoljne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama posebnih propisa.
- 4) Uz javne prometnice koje prolaze zonom obuhvata ovog Plana potrebno je omogućiti gradnju vanjske javne hidrantske mreže s kojom bi se osigurala pomoć pri vanjskom gašenju požara na građevinama u zoni obuhvata ovog plana.
- 5) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i druge faktore da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

11. Zaštita od ratnih opasnosti

Članak 54.

- 1) Na području obuhvata Plana predviđena je provedba mjera zaštite pučanstva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u skladu s odredbama posebnih propisa.
- 2) Lokacija građevina za zaštitu pučanstva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti (skloništa) te broj i kapacitet potrebnih sklonišnih mjesta određuje se za svaku građevinu u postupku ishođenja akta kojim se odobrava namjeravani zahvat u prostoru na vlastitoj građevinskoj čestici.

- 3) Sustav civilne zaštite u području prostornog uređenja koji je uvažen u izradi Plana radi smanjenja rizika, prijetnji i opasnosti za život i zdravlje ljudi i životinja, materijalna i kulturna dobra i okoliš u slučaju prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća ili rata određen je odredbama posebnih propisa.

12. Posebne odredbe

Članak 55.

- 1) Na prostoru Plana primjenjuje se Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti kojim se propisuju uvjeti i način osiguranja nesmetanog pristupa, kretanja, boravka i rada osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i unapređivanja pristupačnosti građevinama javne, poslovne, stambene i stambeno-poslovne namjene, te uvjeti i način jednostavne prilagodbe pristupačnosti građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
- 2) Radi zaštite stanovništva mjere sklanjanja planiraju se u zaklonima s prilagođavanjem ili bez prilagođavanja pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja. Za slučaj potrebe, na temelju posebnih propisa sukladno procjeni ugroženosti i planu civilne zaštite Grada Zagreba, odredit će se moguće lokacije kao i najpovoljniji pravci evakuacije i zbrinjavanja ljudi.

13. Mjere provedbe plana

13.1. Mjere uređenja i zaštite zemljišta

Članak 56.

Za postojeće građevine koje su, prema namjeni, u skladu s namjenom utvrđenom ovim Planom, a nalaze se u planiranim zonama niske paviljonske gradnje, omogućuje se rekonstrukcija bez povećanja GBP-a.