

OBRAZLOŽENJE

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18), Prostornog plana uređenja Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ br. 12/06, 13/06-ispravak teksta, 2/09, 6/09-ispravak teksta, 1/13, 5/14, 2/15-pročišćeni tekst, 4/15-ispravak teksta, 7/15, 8/15-pročišćeni tekst, 8/16, 9/16- pročišćeni tekst, 9/18) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Stančić 1, 2 i 3 („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ br. 4/16) izrađuje se Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Stančić 1, 2 i 3 (u daljnjem tekstu: Plan). Plan izrađuje poduzeće ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18),
- Prostorni plan uređenja Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ br. 12/06, 13/06-ispravak teksta, 2/09, 6/09-ispravak teksta, 1/13, 5/14, 2/15-pročišćeni tekst, 4/15-ispravak teksta, 7/15, 8/15-pročišćeni tekst, 8/16, 9/16-pročišćeni tekst, 9/18)
- Prostorni plan Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele.

Osnovni razlozi za pokretanje izrade Plana su:

- Određivanje planskih smjernica za uređenje zona,
- Određivanje detaljnih uvjeta građenja i gradnje,
- Usvajanje prijedloga i zahtjeva (podataka, planskih smjernica) javnopravnih tijela određenih posebnim propisima.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti gospodarske zone u prostoru Općine Brckovljani

Općina Brckovljani prostire se na 71,15 km². Prema popisu 2001. godine u Općini Brckovljani bilo je 6816 stanovnika, a u popisu 2011. bilježi se 6837 stanovnika. Blagi rast broja stanovnika može se protumačiti kao pozitivan trend, s obzirom na ukupno smanjivanje broja stanovnika na razini države. Lokalno središte Općine, Brckovljani, ima 1542 stanovnika, a naselje Stančić 315 stanovnika.

Položaj Općine Brckovljani u Zagrebačkoj županiji vrlo je povoljan. Općina Brckovljani smještena je u prostoru ravnice, gdje su uz glavne prometne pravce nastala brojna naselja. Područje Općine tangira trasa državne ceste – autoceste D4, a državna cesta D41 prolazi središnjim područjem Općine i od nje se odvajaju županijske ceste i lokalne ceste koje povezuju pojedina naselja. Neposredna blizina grada Zagreba (oko 20km udaljenosti), kao i dobar prometni položaj otvaraju dobre mogućnosti za prostorni i ekonomski razvoj.

Općina Brckovljani prostire se na području koje je omeđeno sa zapadne strane, prema gradu Dugo Selo, rječicom Zelinom, s istočne strane, prema gradu Vrbovcu, rijekom Lonjom, sa sjeverne strane je grad Sv. Ivan Zelina dok je s južne strane područje Ivanić Grada. Naselje Stančić nalazi se u sjevernom dijelu Općine.

Općina se nalazi na prostoru prisavske ravnice u kojoj su koncentrirane velike količine površinskih i podzemnih voda ove rijeke i njenih pritoka.

Prednosti položaja Općine iskorištene su za planiranje više gospodarskih zona (proizvodna, gospodarske i poslovne zone). Gospodarska zona u Stančiću jedna je od dvije gospodarske zone od županijskog značaja.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Plana nalazi se u sjevernom dijelu Općine Brckovljani, uz građevinsko područje naselja Stančić. Sastoji se od tri zone koje su međusobno odijeljene hidromelioracijskim kanalima.

Obuhvat je položen u smjeru sjeverozapad – jugoistok, ima oblik nepravilnog pravokutnika dimenzija cca. 640mx1000m.

Ukupna površina zone gospodarske namjene Stančić 1, 2 i 3 iznosi cca 55,00 ha.

Obuhvat sa zapadne strane omeđuje županijska cesta Ž3017, a s južne strane županijska cesta Ž3043.

Prema seizmičkoj karti Zagrebačke županije područje obuhvata Plana nalazi se u seizmičkoj zoni 7 stupnjeva MCS.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvat Plana predstavlja neizgrađeno građevinsko područje. Sam obuhvat infrastrukturno nije opremljen, ali je omeđen županijskim prometnicama, unutar kojih su postavljene infrastrukturne trase na koje će se infrastrukturna mreža unutar obuhvata Plana nadovezati.

Osnovna prednost promatranog područja je geoprometni položaj. Dobra povezanost s bitnim prometnim pravcima i blizina grada Zagreba predstavljaju bitnu prostorno razvojnu značajku za ovu gospodarsku zonu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometni sustav

Zapadnom granicom obuhvata Plana prolazi županijska cesta Ž 3017, a južnom granicom županijska cesta Ž 3034. Na području obuhvata ovog Plana nema prometne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura

Kako je područje obuhvata prometno i komunalno potpuno neopremljeno ovim Planom trebat će prvenstveno postaviti sustav prometnica, a u njihovim koridorima i komunalnu infrastrukturu. Komunalna infrastruktura unutar obuhvata Plana priključuje se na postojeće infrastrukturne trase položene unutar prometnica Ž 3017 i Ž3034.

Pošta i telekomunikacijska mreža

Unutar županijskih prometnica Ž 3017 i Ž 3034 koje omeđuju obuhvat Plana sa zapadne i južne strane postavljeni su kabeli elektroničke komunikacije.

Vodopostroba

Unutar županijskih prometnica Ž 3017 i Ž 3034 koje omeđuju obuhvat Plana sa zapadne i južne strane postavljene su vodovodne cijevi Ø200.

Elektroprijenos i elektroopstroba

Područjem obuhvata Plana prolazi 10(20)kV dalekovod.

Plinoopstroba

Županijskom cestom Ž 3017 postavljene su cijevi javnog opskrbnog plinovoda.

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

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina.

Prema Krajobraznoj studiji zagrebačke županije (Oikon, doo, Arhikon, doo, Zagreb, prosinac 2013.), prostor Zagrebačke županije podijeljen je na osnovu geografskih, kulturno-povijesnih i gospodarskih značajki na više krajobraznih cjelina.

Obuhvat Plana, kao i prostor čitave Općine Brckovljani, nalazi se unutar krajobrazne cjeline 3. kategorije, koja obuhvaća Turopolje i dio Posavine, Prigorje i Bilogorsko Moslavački prostor i Marijagoričko pobrđe.

Krajobrazni karakter ovog područja ocjenjuje se kao umjereno očuvan u svojim osnovnim karakteristikama (vizualnim, funkcionalnim, povijesnim i ekološkim). Planiranje novih gospodarskih zona na relativno velikim površinama predstavlja jedan od pritisaka razvoja koji utječu na promjene stanja ovog krajobraznog područja. U tom smislu, prilikom gradnje i oblikovanja građevina treba obratiti pažnju na očuvanje okoline povijesnih naselja od vizualnih ugrožavanja te zadržavanje u prostoru vizualnih prostornih dominantni.

1.1.5. Obveze iz Prostornog plana uređenja Općine Brckovljani

U Prostornom planu uređenja Općine Brckovljani, na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“, područje pod obuhvatom Plana označeno je kao površine namjene G – gospodarska namjena i IS4 – uređaji za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora – potencijalne lokacije.

Prostornim planom definirani su uvjeti gradnje unutar zona pojedinih namjena - koeficijent izgrađenosti i iskoristivosti, maksimalna katnost i visina, oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice, normativi za parkirališne površine itd.

Poduzetničke zone - Zone gospodarskih djelatnosti – proizvodnih gospodarskih (G) mogu sadržavati industrijske građevine, skladišta, servise, manje proizvodne, skladišne, uslužne, ugostiteljske, trgovačke i veletrgovačke sadržaje, skladišta, urede, komunalno-servisne sadržaje, uređaje za proizvodnju toplinske i električne energije korištenjem energije sunca i pogone za zanatsku proizvodnju.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na površinama gospodarske namjene razviti i drugu djelatnost – prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

U zoni gospodarskih djelatnosti mogu se izgrađivati samo građevine čiste industrijske i druge proizvodnje, te skladišta i servisi koji svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju život u naselju.

Na površinama zona gospodarske namjene – poslovne nije dopuštena gradnja i uređivanje:

- građevina stambene namjene
- građevina gospodarske namjene za djelatnosti koje koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari. Prema Zakonu o vodama opasnim tvarima smatraju se tvari, energija i drugi uzročnici koji svojim sastavom, količinom i radioaktivnim, toksičnim, kancerogenim ili drugim svojstvima štetno djeluju na život i zdravlje ljudi i okoliš,
- građevina za gospodarenje otpadom.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 1000 m².

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne namjene $K_{ig} = 0,5$.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za gradnju uređaja za proizvodnju toplinske i električne energije korištenjem energije sunca $K_{ig} = 0,9$.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice poslovne namjene $K_{is} = 1,5$.

Najveća dopuštena visina građevine unutar iznosi $V = 20$ m. Najveći dopušteni broj etaža građevina je $P_o(Su)+P+2+P_t$. Dijelovi građevina mogu biti najviše dvostruko viši od najveće dopuštene visine građevine. Najveća dopuštena površina viših dijelova građevine iznosi 30% bruto izgrađene površine građevine.

Najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.

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

Mogućnosti za razvoj gospodarske zone temelje se na vrlo povoljnom geoprometnom položaju zone i blizini Grada Zagreba.

Geografska obilježja prostora su povoljna. Ravan teren omogućava jednostavan i racionalan razmještaj sadržaja unutar obuhvata. Manje ograničenje u razvoju predstavlja potreba kontinuiranog održavanja melioracijskih kanala, kako ne bi došlo do plavljenja područja.

S obzirom na popunjavanje kapaciteta za gradnju u bližoj okolini Zagreba, ovaj prostor predstavlja povoljno područje za širenje gospodarskih sadržaja i u gospodarskom smislu predstavlja zonu od značaja je za čitavu županiju.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Demografski razvoj

Realizacija sadržaja unutar obuhvata Plana posredno utječe na demografski razvoj Općine Brckovljani.

Radni kontingent stanovnika Općine Brckovljani samo će jednim dijelom koristiti promatrani prostor dok se veći dio očekuje s okolnih područja.

Zbog samog prometnog položaja kao konzumenti sadržaja gospodarske zone očekuju se iz područja čitave županije.

Odabir prostorne i gospodarske strukture

Postojeća i planirana prometna i komunalna infrastruktura determinirana prostornim planovima višeg reda sugeriraju osnovu planske prometne infrastrukture unutar zone obuhvata Plana. Odabir prostorne strukture uvjetovan je planiranim sadržajima.

Gospodarska struktura proizlazi iz namjene površina definirane planovima višeg reda. Cilj je odabranom gospodarskom strukturom omogućiti razvoj proizvodnih i poslovnih sadržaja koje neće imati negativan utjecaj na okoliš, prvenstveno na kvalitetu života u stambenom dijelu naselja u neposrednoj blizini obuhvata Plana.

Prometna i komunalna infrastruktura

Prvenstveni cilj je potpuno prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata Plana.

Očuvanje prostornih posebnosti zone gospodarske namjene

Kako prostor gospodarske namjene nije izgrađen te nema ni svojih posebnosti ovim će se Planom odrediti karakter, način korištenja, a tek potom i čuvanje njegovog identiteta kao novostvorenog urbanog prostora. Međutim, prilikom oblikovanja građevina u zoni treba obratiti pažnju na očuvanje prostornih posebnosti šireg područja, u smislu očuvanja postojećeg vizualnog identita područja i očuvanja vizualnih prostornih dominantni.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja gospodarske zone

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

Racionalno korištenje i zaštita prostora ostvarit će se odabirom optimalne prostorne strukture koja će omogućiti dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opskrbljenost svih dijelova zone.

Gustoća stanovanja i obilježja izgrađene strukture nisu od utjecaja na prostorno uređenje zone, s obzirom da se radi o neizgrađenoj zoni koja nije namijenjena stanovanju.

Vrijednosti i posebnosti krajobraza prvenstveno se odnose na očuvanje vrijednih karakteristika okolnog prostora koje novom izgradnjom u obuhvatu ne smiju biti ugrožene ili narušene. To će se postići kroz definiranje prostornih parametara, kojima će se ograničiti visina gradnje i propisati oblikovanje građevina te uređenje zelenih površina.

Unapređenje uređenja gospodarske zone i komunalne infrastrukture

Kako se radi o potpuno neizgrađenom području ne može se govoriti o unapređenju uređenja već stvaranju potpuno novog identiteta ponuđenog prostora u smislu razmještaja gospodarskih djelatnosti i prateće infrastrukture.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje

Unutar obuhvata Plana planirano je omogućiti smještaj što većeg broja gospodarskih sadržaja, koji svojim postojanjem i radom neće otežati i ugrožavati život u naselju u neposrednoj blizini.

U zoni se planiraju industrijske hale, pogoni za zanatsku i obrtničku proizvodnju, skladišta, servisi, manji proizvodni, skladišni, poslovni, upravni, uslužni, trgovački i veletrgovački sadržaji, uredi, komunalno-servisni sadržaji te uređaji za proizvodnju toplinske i električne energije korištenjem energije sunca i drugih izvora. Moguće je planirati i ugostiteljsko-turističke sadržaje bez smještajnih kapaciteta, koji upotpunjavanju osnovnu namjenu, način da ne ometaju proces osnovne djelatnosti.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora definirana je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu M 1:2000. to:

Gospodarska namjena, proizvodna

G-gospodarska

Gospodarska namjena, poslovna

K1 – pretežno uslužna

K2 – pretežno trgovačka

Uređaji za proizvodnju energije iz alternativnih izvora – IS4

Zaštitne zelene površine – Z

Površine infrastrukturnih sustava - IS

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

Namjena površina		Površina (ha)	Udio (%)
Gospodarska namjena, proizvodna	G-gospodarska	34,71	63,2
Gospodarska namjena, poslovna	K1 – pretežno uslužna K2 – pretežno trgovačka	16,89	30,7
Uređaji za proizvodnju energije iz alternativnih izvora – IS4*			
Zaštitne zelene površine - Z		2,00	3,6
Površine infrastrukturnih sustava - IS		1,37	2,5

Ukupno		54,97	100,0
---------------	--	--------------	--------------

* S obzirom da, prilikom razgraničavanja namjena, površina namjena IS4 nije detaljno razgraničena već je planirana mogućnost smještaja ovih sadržaja u svim zonama gospodarske, G i poslovnih, K1 i K2 namjena, za ovu namjenu se ne iskazuje pojedinačna površina i udio.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna mreža

Obuhvat Plana sa zapadne i južne strane omeđuju županijske ceste, Ž-3017 na zapadu i Ž-3034 na jugu, na koje se nadovezuje prometna mreža unutar obuhvata Plana. Pristup prostornim cjelinama koje se nalaze neposredno uz županijske prometnice planira se izravno s ovih prometnica. Pristup ostalim prostornim cjelinama planira se preko sabirnih prometnica koje formiraju prstenasti sustav sa županijskim cestama. Prema središnjem dijelu obuhvata odvaja se slijepa dvosmjerna prometnica koja završava križanjem koje služi kao okretište i pristup prostornim cjelinama.

Pošta i telekomunikacija

Kroz županijske ceste koje omeđuju obuhvat postavljeni su kabeli elektroničke komunikacije. EKI vodovi u obuhvatu Plana nadovezuju se na postojeću mrežu.

Trasa elektroničkih komunikacijskih vodova je, u pravilu, planirana u pješačkim nogostupima ili zelenom pojasu, unutar koridora prometnica. Pri planiranju trase elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI), koristiti suprotnu stranu prometnice u odnosu na elektroenergetske instalacije. Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničkih komunikacijskih vodova s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Planom su osigurane površine za razvoj građevina, objekata, uređaja sljedećih sustava komunalne infrastrukture:

- energetski sustav (elektroenergetska i plinska)
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda)

Vodoopskrba

Unutar prometnica koje omeđuju obuhvat Plana sa zapadne i južne strane postavljene su vodovodne cijevi Ø200. Vodovodna mreža unutar obuhvata nadovezuje se na postojeću mrežu. Nova lokalna vodovodna mreža zbog uvjeta protupožarne zaštite mora imati minimalni profil Ø110 mm.

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

Odvodnja

Unutar obuhvata Plana predviđena je izvedba separatnog sustava odvodnje, odvojeno za otpadne i oborinske vode. Otpadne vode prikupljaju se u sustav zatvorene kanalizacije i

priključuju se na kolektor u županijskoj cesti Ž-3017 te se usmjeravaju prema mehaničkom uređaju za pročišćivanje otpadnih voda u Božjakovini.

Tehnološke otpadne vode iz raznih gospodarskih pogona, koje mogu biti onečišćene uljima i raznim kemikalijama, moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizacijsku mrežu, prethodno pročititi tako da se sadržaj štetnih tvari u njima smanji do propisanih graničnih vrijednosti, odnosno da poprime karakteristike urbanih otpadnih voda. U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih
- vode koje sadrže materijale koji razvijaju opasne ili upaljive plinove
- vode koje imaju temperaturu veću od 30°C
- vode onečišćene većom količinom krutih tvari koje mogu oštetiti cijevni sustav i time sustav za odvodnju

Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode smještene unutar zelenih površina ili pješačkih staza te se upuštaju u najbliži recipijent poslije tretmana preko separatora masti i ulja.

Plin

Županijskom cestom Ž 3017 postavljene su cijevi javnog opskrbnog plinovoda na koje će se priključiti plinovod obuhvata Plana. U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara, predtlaka. Izgradnja plinovodne mreže i plinskih kotlovnica izvest će se u skladu s posebnim propisima.

Elektroopskrba

Na čitavom području obuhvata Plana planira se prebacivanje 10kV naponskog na 20kV i to isključivo kabliranjem. Za potrebe gospodarskih sadržaja unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati priključak prema posebnim uvjetima nadležnih tijela i prema proračunima potrebne angažirane snage za svaku zonu gradnje. Sve planirane trafostanice 10-20kV/04 izvodit će se prema potrebama korisnika odnosno prema zahtjevu za izgradnjom na dijelu područja. Ukoliko se ukaže potreba za gradnjom dodatnih trafostanica, navedene se mogu graditi unutar svih namjena.

Za obuhvat Plana napravljen je okvirni proračun konzuma, s obzirom na pretpostavljenu buduću izgrađenost prostora.

Konzum gospodarske zone

Odabrani normativ potrošnje u gospodarskoj zoni prema prijedlogu „Normativa opterećenja i potrošnje električne energije“, Institut za elektroprivredu 1980. iznosi 30W/m² btto izgrađene površine. U površinu na koju se obračunava potrošnja nisu uračunate zelene površine i infrastrukturni koridori, tako da ona iznosi 516140m². Ukupni konzum uz prosječni kisN = 0,8 iznosi $P_v = 516140 \times 0,8 \times 30 = 12\,390$ kW.

Gubici snage na osnovi višegodišnjeg praćenja procjenjuju se na 10% pa prema tome vršno opterećenje iznosi $P_{vu} = P_v \times 1,1 = 13\,630$ kW.

Uz faktor snage 0,95 angažirana snaga na promatranom području iznosi na srednjenaponskoj razinu $S_{vu}=P_{vu} \times 0,95=12\ 950$ kVA.

Uz faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 potrebna je instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 KV na području obuhvata:
 $S=12\ 950/0,9 \times 0,95 = 13\ 670$ kVA.

Uz usvajanje tipskih transformatora 10(20)/0,4 kV instalirane snage 4x1000 kVA proizlazi da je u ovoj zoni potrebno izgraditi cca 3 transformatorskih stanica 4x1000 kVA (u skladu s potrebama) s naslova elektroenergetske potrošnje ukupne i planirane izgradnje, uz korištenje postojeće trafostanice van obuhvata Plana.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje detaljno su definirani u Odredbama za provođenje Plana i na kartografskim prikazima 4.1. Oblici korištenja i 4.2. Uvjeti gradnje.

U odredbama za provođenje pojedinačno su definirani prostorni pokazatelji – minimalna površina čestice, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, maksimalna katnost i visina te su propisani uvjeti za oblikovanje građevina, uređenja građevnih čestica i način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš provodi se definiranjem mjera zaštite tla, zraka, površinskih i podzemnih voda te okoliša u cjelini, u skladu s posebnim propisima.

Na području obuhvata Plana uređenja nisu dozvoljene djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš te se kao prva mjera ističe uvjetovanje odgovarajućih djelatnosti kvalitetnih tehnologija kojima se mogu osigurati potrebne mjere zaštite okoliša. Djelatnosti koje se obavljaju unutar obuhvata Plana ne smiju proizvoditi infektivne, karcinogene toksične otpade, te otpade koji imaju svojstva nagrivanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Kroz obuhvat Plana prolaze kanali Š-1 (k.č.2229 k.o Hrebinec), Š-1-1 (k.č.2232 k.o Hrebinec), Š-1-2 (k.č.2232 k.o Hrebinec), Š-2 (k.č.2227 k.o Hrebinec), Š-3 (k.č.2232 k.o Hrebinec), Š-4 (k.č.2223 k.o Hrebinec), lateralni kanal Štakorovec (k.č.90 k.o. Hrebinec), koji graniče s gospodarskim zonama. Zabranjuje se gradnja građevina na udaljenosti manjoj od 10m od ruba vodotoka ili kanala radi očuvanja i održavanja vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima, u skladu s posebnim propisima.

Zaštitu podzemnih voda od zagađenja vršiti na slijedeći način:

- izraditi sustave odvodnje otpadnih voda od vodonepropusnih elemenata,
- oborinske vode s prometnih površina i parkirališta odvoditi putem slivnika s taložnicama u javnu kanalsku mrežu.

Ovisno o tehnološkom procesu investitori su obavezni na vlastitoj parceli izgraditi predtretman otpadnih voda, kako bi se zadovoljili traženi uvjeti kvalitete otpadne vode prije upuštanja u kanalizaciju u skladu sa važećim propisima.

Zaštita kvalitete zraka postići će se izborom suvremenih tehnologija kao i korištenjem odgovarajućih čistih energenata. S obzirom na blizinu stambenih zona posebno se ističe potreba osiguranja kvalitete zraka. Nisu dopuštene djelatnosti koje proizvode prašinu, dim, neugodne mirise ili onečišćuju zrak na drugi način.

Unutar područja obuhvata Plana dozvoljeni nivo buke je 55 dBa danju i 45 dBa noću. Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke, a prvenstveno prema uličnim potezima.