

25



# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RADNOG PODRUČJA 'SJEVER 2'

**KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**  
III. Obrazloženje prostornog plana



**NOSITELJ IZRADE:**

**OPĆINA JAKOVLJE**



Gradonačelnica:

Sanja Borovec

Nositelj izrade Plana:

JUO Općine Jakovlje

Odgovorna osoba nositelja izrade:

Mirela Novoselec Jakševac, dipl.iur.

**STRUČNI IZRAĐIVAČ:**

**URBANISTICA D.O.O.**



Odgovorna osoba:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

*J. Pilar-Katavić*

Odgovorna voditeljica izrade:

Iva Lukinić, dipl.ing.arh.



Stručni tim u izradi Plana:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

Iva Lukinić, dipl.ing.arh.

Ana Putar, dipl.ing.arh.

Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.

Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.

Ines Kotula, mag.ing.arch.

Ivana Puzavac, mag.ing.arch.

Gordan Maček, dipl.ing.prom.

Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch.

Domagoj Šumanovac, ing.arh.

Ivana Katavić, bacc.oec.



## SADRŽAJ

|           |                                                                                     |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>POLAZIŠTA .....</b>                                                              | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Pravna osnova.....                                                                  | 4         |
| 1.2.      | Razlozi donošenja .....                                                             | 5         |
| 1.3.      | Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja) .....                               | 6         |
| 1.6.      | Popis zahtjeva javnopravnih tijela .....                                            | 11        |
| 1.7.      | Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacрта prijedloga prostornog plana ..... | 12        |
| <b>2.</b> | <b>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....</b>                                             | <b>12</b> |
| <b>3.</b> | <b>OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA .....</b>                                         | <b>13</b> |
| 3.1.      | Osnovna namjena prostora .....                                                      | 13        |
| 3.2.      | Iskaz površina i prostornih pokazatelja .....                                       | 14        |
| 3.3.      | Pravila provedbe.....                                                               | 15        |
| 3.4.      | Infrastrukturni sustavi.....                                                        | 16        |
| 3.5.      | Posebne vrijednosti .....                                                           | 23        |

## 1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja radnog područja 'Sjever 2' (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem **Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja radnog područja 'Sjever 2'** koju je Općinsko vijeće Općine Jakovlje donijelo na svojoj 25. sjednici održanoj 23. rujna 2024. godine. Odluka o izradi objavljena je u Službenom glasniku Općine Jakovlje 6/24.



*Granica obuhvata UPU radnog područja 'Sjever 2' (Izvor ISPU)*

Urbanistički plan uređenja radnog područja 'Sjever 2' izrađuje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova, Prostornim planom uređenja Općine Jakovlje (Službeni glasnik Općine Jakovlje broj 3/04, 2/07, 7/09, 4/15 (ispravak greške), 4/17, 7/17 (pročišćeni tekst), 5/19, 7/19 (pročišćeni tekst), 1/21, 2/21 (pročišćeni tekst), 5/22 i 6/22 (pročišćeni tekst);) te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima.

Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Jakovlje. Kao stručni izrađivač odabrana je tvrtka Urbanistica d.o.o.

Izradi Plana pristupa se uslijed potrebe detaljnog sagledavanja načina uređenja, korištenja i zaštite izdvojenog građevinskog područja izvan naselja 'Sjever 2'. Planom će biti potrebno utvrditi namjenu površina, pravila provedbe, osnovnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture uz propisivanje posebnih mjera.

### 1.1. Pravna osnova

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.



## 1.2. Razlozi donošenja

Razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana definirani su Odlukom o izradi.

Razlozi za donošenje Plana:

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja radnog područja Sjever 2 (u daljnjem tekstu: UPU) proizlazi iz članka 79. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon), kojim je u stavku (1) propisano kako se isti donosi obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja. Sukladno članku 80. Zakona, UPU će propisati uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata te će sadržavati sve ostale propisane dijelove. Postupak izrade i donošenja ovog UPU-a, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu "ePlanovi". UPU se izrađuje sukladno Zakonu, Pravilniku o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) (u daljnjem tekstu: Pravilnik), prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

UPU se izrađuje u skladu s planom više razine: Prostornim planom 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, 31/15 - pročišćeni tekst, 43/20 i 46/20 - ispravak Odluke i 2/21 - pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu PPZGŽ). Člankom 92. PPZGŽ određeno je da je prostornim planovima gradova i općina moguće planirati izdvojena građevinska područja gospodarske namjene (proizvodne i poslovne) izvan naselja veličine do 25 ha na lokacijama koje nisu naznačene u kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena prostora" PPZGŽ. U skladu s PPZGŽ izrađen je Prostorni plan uređenja Općine Jakovlje (Službeni glasnik Općine Jakovlje broj 3/04, 2/07, 7/09, 4/15 (ispravak greške), 4/17, 7/17 (pročišćeni tekst), 5/19, 7/19 (pročišćeni tekst), 1/21, 2/21 (pročišćeni tekst), 5/22 i 6/22 (pročišćeni tekst); u daljnjem tekstu PPUO Jakovlje), kojim je planirano izdvojeno građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – proizvodne i namjene s oznakom I, radno područje Sjever 2 površine 4,20 ha.

UPU se izrađuje u skladu sa PPUO Jakovlje, kao planom šireg područja iste razine. PPUO-m Jakovlje određeno je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, proizvodne i poslovne namjene s oznakom I – radno područje Sjever 2, površine 4,20 ha, za koju je određena obaveza izrade urbanističkog plana uređenja. PPUO-m Jakovlje propisani su uvjeti i načini gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske, proizvodne i poslovne namjene.

Prema odredbama PPUO Jakovlje, u izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske, proizvodne i poslovne namjene s oznakom I – radno područje Sjever 2 moguća je gradnja građevina gospodarske – proizvodne namjene (industrijske i zanatske) i gospodarske – poslovne namjene (trgovačke, uslužne, skladišne i slično). Određena su sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru: najmanja površina građevne čestice, najmanja širina građevne čestice, najveći koeficijent izgrađenost, najveća katnost građevina, najmanja udaljenost od regulacijskog pravca i ostalih granica čestica te najmanji udio zelenih površina.

Urbanističkim planom uređenja uvažit će se PPUO-om utvrđena provedba zahvata u prostoru, uz mogućnost propisivanja detaljnijih kvantitativnih i kvalitativnih uvjeta i mjera, koji mogu biti stroži od onih propisanih PPUO-om.



### 1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Obuhvat Plana smješten je zapadno od središnjeg dijela naselja Jakovlje, između autoceste A2 i državne ceste D1. Zona Sjever 2 dio je veće proizvodne zone određeno PPUO Jakovlje. Područje je potpuno neizgrađeno.

#### Osnovni podaci o stanju u prostoru

Površina obuhvata određena je Odlukom o izradi i iznosi približno 4,2 ha. Granica obuhvata prati granice katastarskih čestica, a obuhvat je pravilnog oblika. Najveća širina u smjeru istok - zapad iznosi približno 120 m, a u smjeru sjever - jug približno 320 m.

Unutar obuhvata plana nalaze se sljedeće katastarske čestice: 2871, 2872, 2873, 2874/1, 2874/2, 4615/1, 2925/1, 2925/2, 2926, 2927 sve k.o. Jakovlje.

#### Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvata Plana predstavlja neizgrađeni i neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja. Javna prometnica (županijska cesta) s koje je planiran ulaz u predmetnu zonu nalazi se unutar obuhvata plana.

Plansko područje zauzimaju poljoprivredne površine te unutar obuhvata Plana nema postojeće izgradnje. Obuhvat UPU-a na zapadu graniči s izgrađenom zonom proizvodne namjene, dok istočnu granicu čini vodotok i u nastavku ostalo poljoprivredno tlo i šumsko zemljište. Teren je u blagom padu prema jugu.

#### Infrastrukturalna opremljenost

Glavni prilaz do obuhvata Plana predstavlja županijska cesta ŽC 3008 (Luka – Kraljev vrh) tj. Jakovljanska ulica.

Na području obuhvata Plana, prethodno navedena cesta prolazi njenim sjevernim rubom te omogućava pristup predmetnoj gospodarskoj zoni. Širina kolnika postojeće županijske ceste iznosi cca 6 metara. Osim srednjonaponskog elektroenergetskog voda koji prolazi južno od kolnika županijske ceste (Jakovljanske ulice), te opskrbnog plinovoda, unutar obuhvata Plana nema druge postojeće komunalne infrastrukture.

Postojeći vodoopskrbni vod nalazi se zapadno od obuhvata Plana u koridoru Jakovljanske ulice.

Sustav javne odvodnje u području obuhvata Plana nije izveden, no trenutno je u izradi projekt odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Jakovlje.

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

Područje obuhvata plana nalazi se unutar Osobito vrijednog predjela - prirodni krajobraz rijeke Krapine. Predmetno područje nalazi se izvan područja Nacionalne ekološke mreže - Natura 2000.

Unutar obuhvata nema kulturnih dobara zaštićenih zakonski niti prostornim planom.

#### Nadležni planovi šireg područja

Na područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja odnose se sljedeći prostorni planovi (planovi šireg područja):

- **Prostorni plan Zagrebačke županije** ("Glasnik Zagrebačke županije", broj 3/02, 6/02-ispr., 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 - pročišćeni tekst, 27/15, 31/15 - pročišćeni tekst, 43/20, 46/20-ispr. i 2/21 – pročišćeni tekst).
- **Prostorni plan uređenja Općine Jakovlje** (Službeni glasnik Općine Jakovlje broj 3/04, 2/07, 7/09, 4/15-ispravak greške, 4/17, 7/17-pročišćeni tekst, 5/19, 7/19-pročišćeni tekst, 1/21, 2/21-pročišćeni tekst, 5/22 i 6/22-pročišćeni tekst).

### Izvod iz Prostornog plana Zagrebačke županije

Prostorni plan Zagrebačke županije detaljno je propisao uvjete razgraničenja prostora prema obilježju, korištenju i namjeni, uvjete određivanja prostora od važnosti za Državu i Županiju, uvjete smještaja gospodarskih, društvenih i ostalih sadržaja u prostoru, uvjete određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja, uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava u prostoru te mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, postupanja s otpadom, sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš i uvjete provedbe plana.

Odredbe za provedbu i grafički dio PPUO Jakovlje trebaju biti usklađene s PPŽŽ po temama određenim Odlukom. Zbog opsežnosti navedenog materijala, nije prikazan izvod iz Odredbi za provedbu PPŽŽ.



Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora

### Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Jakovlje

#### 2.3. Izgrađene strukture van naselja

##### 2.3.1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja

##### Članak 18.

Građevinska područja izdvojene namjene izvan naselja razgraničena su na:

- gospodarska namjena, proizvodna i poslovna s oznakom I
- gospodarska namjena, poslovna s oznakom K
- sportska i rekreacijska namjena s oznakom R
- groblja s oznakom G

### 2.3.1.1. Gospodarska – proizvodna i poslovna namjena

#### Gospodarska namjena – proizvodna i poslovna s oznakom I

##### Članak 19.

Na ovim površinama mogu se graditi građevine gospodarske – proizvodne namjene (industrijske i zanatske) i gospodarske – poslovne namjene (trgovačke, uslužne, skladišne i slično) prema sljedećim uvjetima:

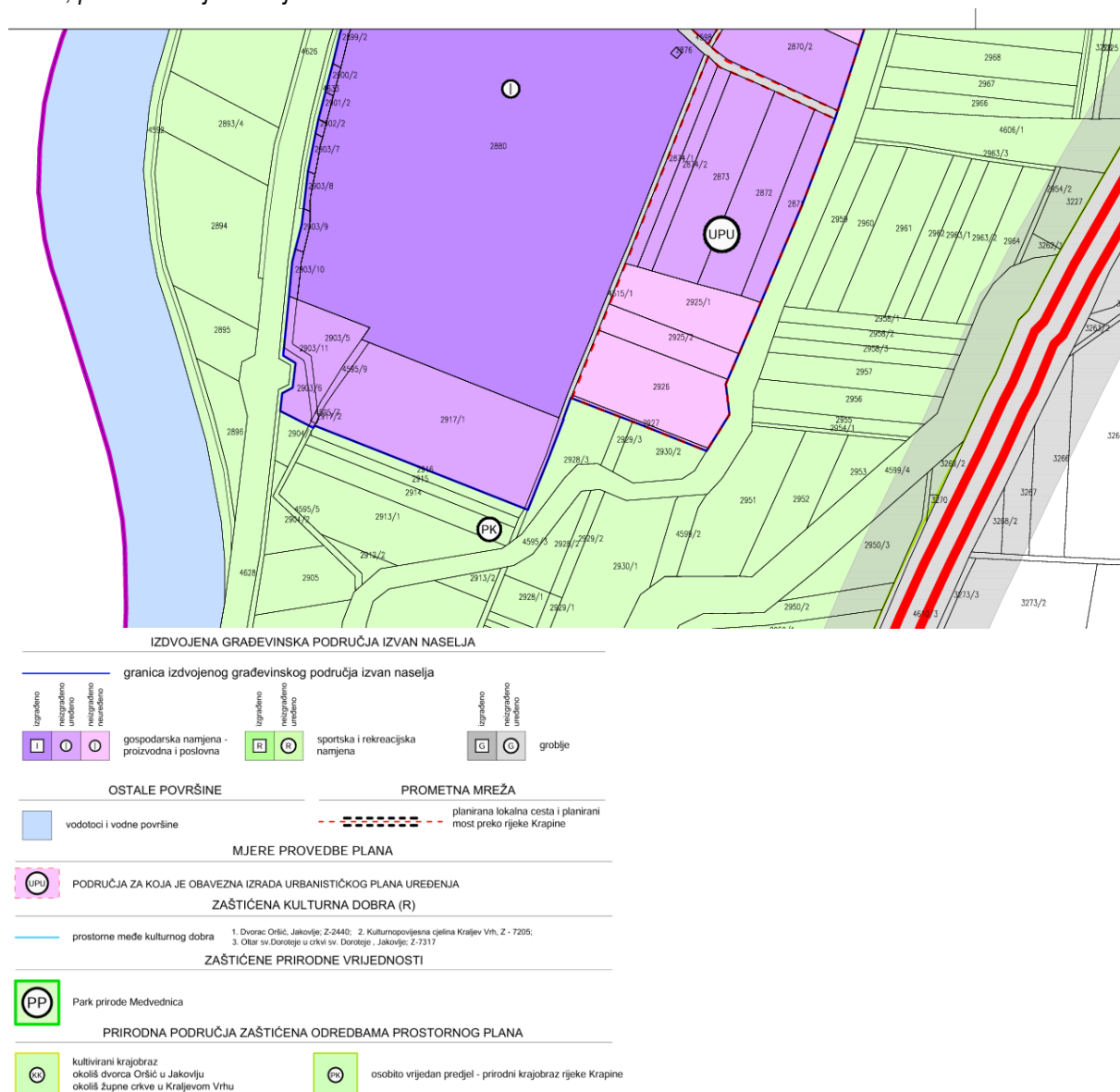
| $P_{min}$          | $\bar{S}_{min}$ | $k_{iq}$ | $Z_{min}$ | $K_{max}$      | $R_{min}$ | $D_{min}$ |
|--------------------|-----------------|----------|-----------|----------------|-----------|-----------|
| 800 m <sup>2</sup> | 18 m            | 0,60     | 0,10      | Po(Su)+P+2+Ptk | 10 m      | 6 m       |

Na čestici se može graditi više građevina osnovne namjene ako to uvjetuju tehnološki proizvodni procesi. Uz osnovne građevine mogu se graditi pomoćne građevine: garaže, spremišta, kotlovnice i slično.

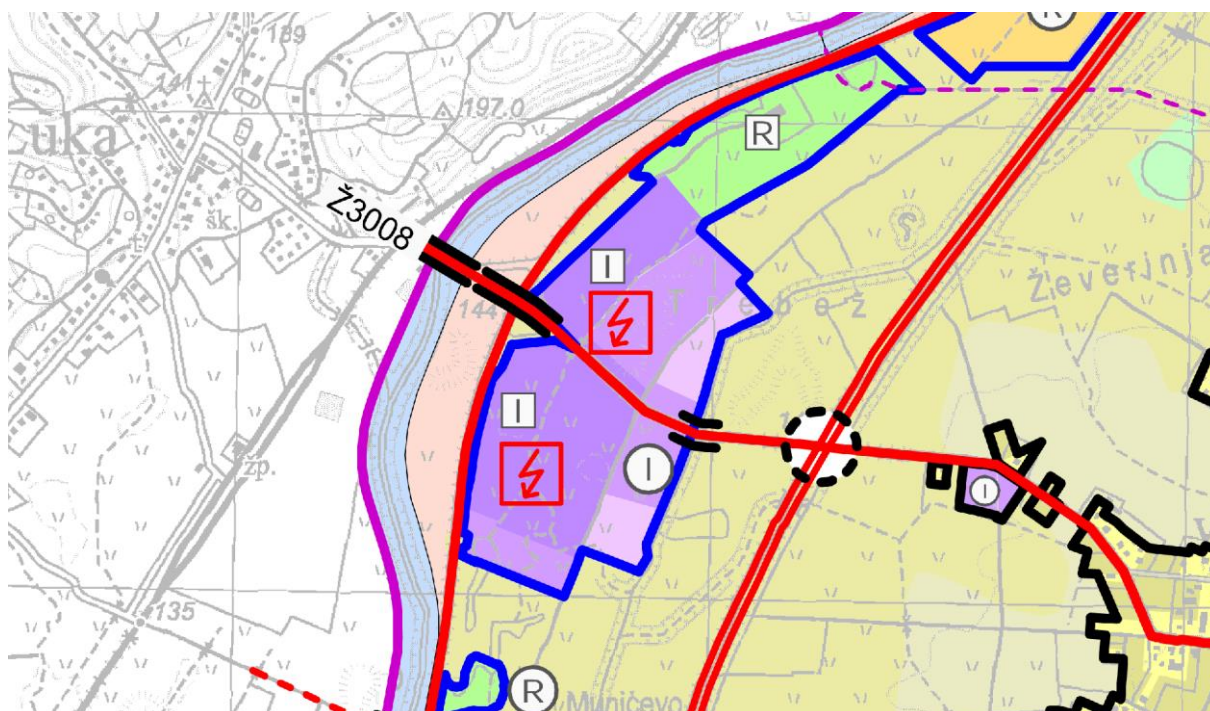
#### Gospodarska namjena – poslovna s oznakom K

##### Članak 19.a

Na ovim površinama mogu se graditi građevine gospodarske – poslovne namjene: trgovačke, uslužne, skladišne i slično, prema lokacijskim uvjetima navedenima u članku 18.



Kartografski prikaz: 4.c. Građevinska područja



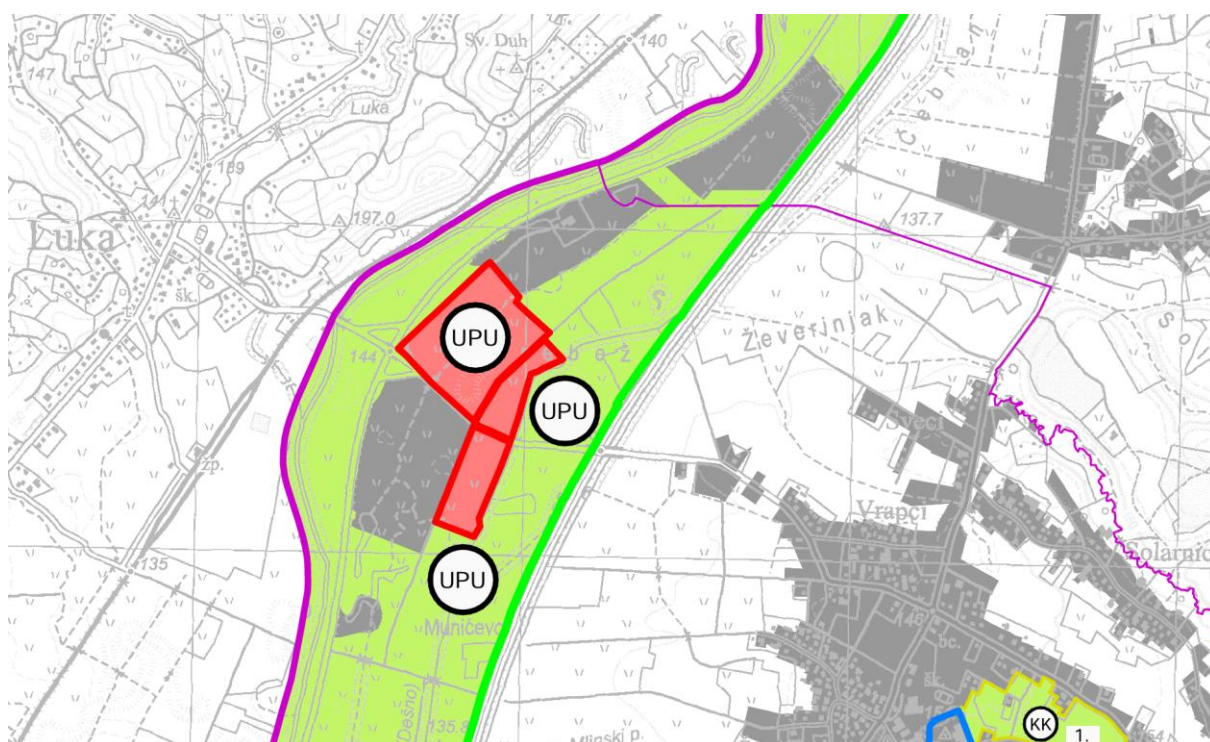
#### PROMETNA MREŽA

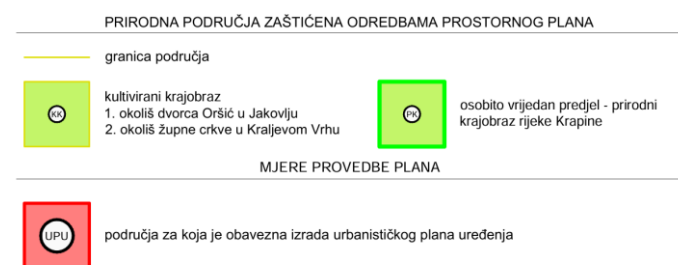
- **autocesta** A2 - GP Macelj (granica Rep. Slovenije) - Trakošćan - Krapina - Zagreb (čvoršte Jankomir, A3)
- **državna cesta** D1 - Gornji Macelj (A2) - Krapina - Zagreb - Karlovac - Gračac - Knin - Brijuni - Split (D8)
- **županijske ceste**
  - Z217 - Žejinci (Z219) - Stubička Slatina - Krušjevo Selo - Stubičke Toplice (Z219) Z218 - Z217 - Igrische Z220 - Simec
  - Stubički (Z219) - Gornja Bistra - Novaki Bistranski - Ivanec Bistranski - A. G. Grada Zagreba Z3007 - Z217 - Jakovlje - D. Bistra -
  - Novaki Bistranski (Z220) Z3008 - Luka (Z219) - Kraljev Vin - Z220 Z3009 - Kupljenovo (Z219) - Jakovlje (Z3007)
- **lokalna cesta** L31025 - Z3007 - Igrische (Z218)
- **postojeći most/nadvožnjak** - - - **planirani most**
- X **planirano raskrižje cesta u dvije razine** X **planirani nadvožnjak/kružni tok**
- - - **planirana lokalna cesta**

#### IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

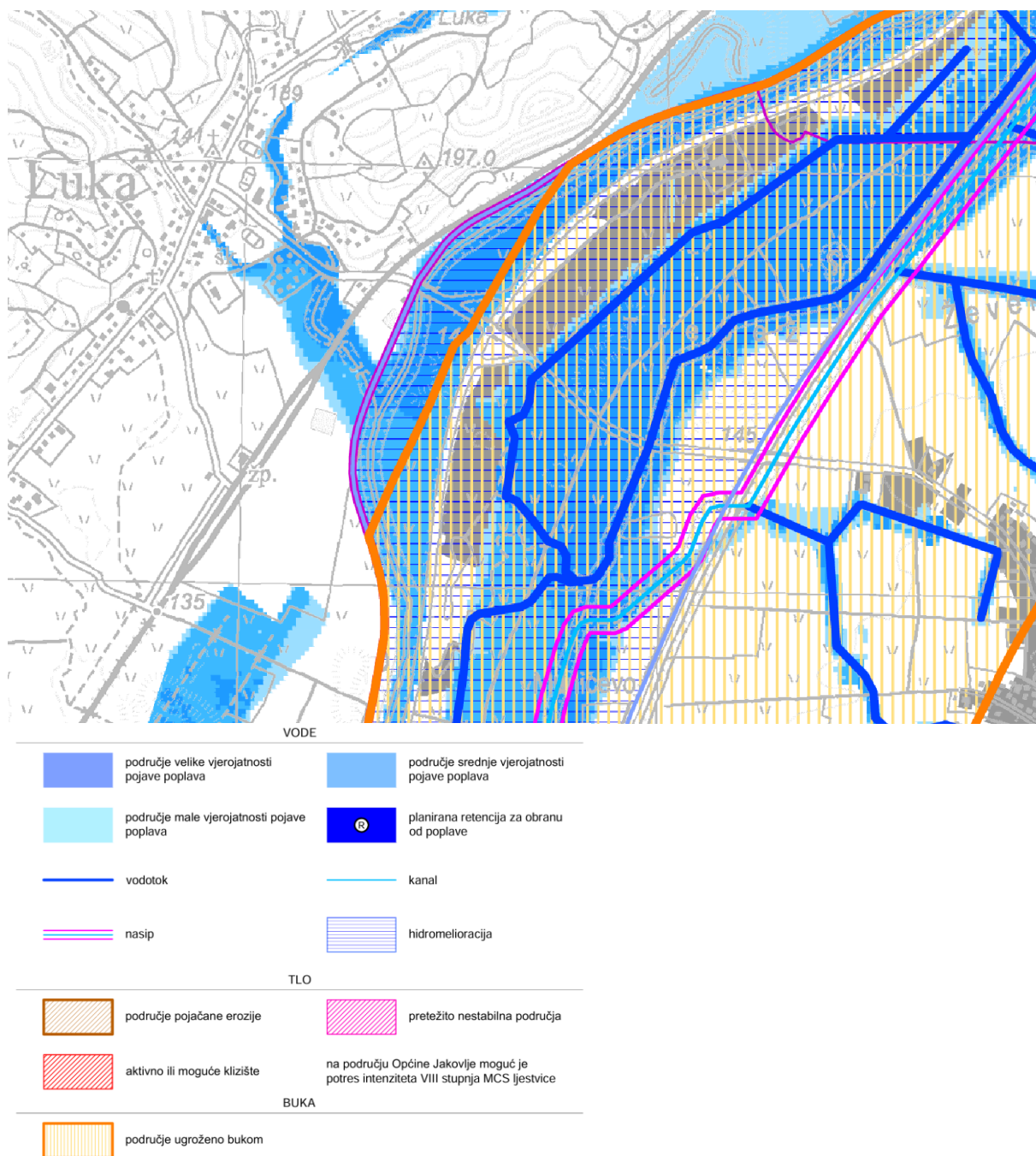
- **granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja**
- R **izgrađeno** R **izgrađeno** R **izgrađeno**
- R **sport i rekreacija** P **gospodarska namjena, proizvodna i poslovna** P **gospodarska namjena, proizvodna i poslovna** P **gospodarska namjena, proizvodna i poslovna**
- G **groblje** O **gospodarska namjena, poslovna**

Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora





Kartografski prikaz: 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora I.



Kartografski prikaz: 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora II.



## **1.6. Popis zahtjeva javnopravnih tijela**

**Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je sljedećim javnopravnim tijelima:**

1. ZAGORSKI VODOVOD d.o.o., HR-49210 Zabok, Ksavera Šandora Gjalskog 1.
2. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72/V.
3. Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Remetinečka cesta 3.
4. Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 271.
5. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
6. PLINACRO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Savska cesta 88a.
7. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Odjel za sigurnost cestovnog prometa, HR-10000 Zagreb, Petrinjska 20.
8. x Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220.
9. Ministarstvo gospodarstva, Uprava za energetiku, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80.
10. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20.
11. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20.
12. ZAGORSKI METALAC d.o.o., HR-49210 Zabok, Celine 2.
13. AUTOCESTA ZAGREB-MACELJ d.o.o., HR-10000 Zagreb, Garićgradska 18.
14. Hrvatske autoceste d.o.o., HR-10000 Zagreb, Širolina ulica 4.
15. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, HR-10000 Zagreb, Gundulićeva 32.
16. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zabok, HR-49210 Zabok, Matije Gupca 57.
17. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za cestovni promet, cestovnu infrastrukturu i inspekciju, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14.
18. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Zagreb, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.
19. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.

**Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:**

1. Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Miramarska cesta 34.
2. Odašiljači i veze d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 269.
3. Javna ustanova Zeleni prsten Zagrebačke županije, HR-10480 Samobor, Ulica 151. Samoborske brigade HV 1.

Rok za dostavu zahtjeva bio je 30 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.



Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz prethodne alineje, smatra se da zahtjeva nema. modul ePlanovi Informacijskog sustava prostorno uređenja (za javnopravna tijela) i urudžbeni zapisnik (za građane).

**Javnopravna tijela koja su se očitovala:**

1. HAKOM
2. HEP Elektra Zabok
3. HOPS
4. Hrvatske vode
5. Plinacro
6. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
7. Zagorski metalac d.o.o.
8. Zeleni prsten, Zagrebački prsten
9. Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije

#### **1.7. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana**

**Za potrebe izrade UPU 'Sjever 2' korišteni su sljedeće stručne podloge:**

- Prostorni plan Zagrebačke županije,
- Prostorni plan uređenja Općine Jakovlje,
- Plan razvoja Općine Jakovlje 2021.-2027.,
- Smjernice i podaci dostavljenih od javnopravnih tijela koja su se očitovala na Odluku o izradi.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

**Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:**

- određivanje detaljne namjene površina, infrastrukturnog opremanja, uvjeta korištenja, oblika i načina gradnje te pravila provedbe zahvata u prostoru za gospodarsku, proizvodnu i poslovnu namjenu
- usklađenje s PPUO Jakovlje po pitanju ostalih tema koje se odnose na obuhvat UPU-a
- usklađenje s posebnim zakonima i propisima i drugo, a sve kako bi se omogućila provedba planiranih zahvata u prostoru.

UPU će se izraditi putem elektroničkog sustava "ePlanovi", sukladno Zakonu.

### 3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

#### 3.1. Osnovna namjena prostora

Planom su određene slijedeće osnovne namjene prikazane na kartografskom prikazu broj 1. " Korištenje i namjena površina":

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja 'Sjever 2':

- Poslovna namjena – uslužna (K1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina



0. [OB-1-1] Obuhvat prostornog plana



[OB-1-1-5001] Obuhvat prostornog plana

1.1. [KN-1-1] Namjena prostora



[KN-1-1-5261] (K1) Poslovna namjena - uslužna



[KN-1-1-5211] (I1) Proizvodna namjena



[KN-1-1-5907] (IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav



[KN-1-1-5908] (IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav



[KN-1-1-5950] Prometna površina

Kartografski prikaz 1.1. Namjena prostora



Kako bi se osigurao pristup u dubinu zone, planirana je nerazvrstana prometnica uz zapadni rub obuhvata UPU-a sa skretanjem prema istoku. Poslovna namjena planirana je u sjeveroistočnom dijelu obuhvata dok je preostali dio namijenjen proizvodnoj namjeni. Poslovnom dijelu zone omogućen je pristup i sa županijske ceste i s novoplanirane nerazvrstane, dok je proizvodnom dijelu zone planiran pristup sa novoplanirane nerazvrstane ceste.

**Unutar poslovne namjene - uslužne (K1)** moguć je smještaj sljedećih sadržaja: uredskih, trgovačkih (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja

Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Kao prateća namjena poslovnoj, mogu se na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, građevine javne i društvene namjene, hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura.

**Unutar proizvodne namjene (I1)** moguć je smještaj sljedećih sadržaja: građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, skladišnih i servisnih površina i građevina.

Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Kao prateća namjena proizvodnoj, mogu se na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: građevine poslovne i komunalno-servisne namjene, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinско postrojenje za vlastite potrebe i sl.), centar/građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata), infrastruktura.

### 3.2. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

**U narednoj tablici vidljiv je odnos površina različitih namjena unutar obuhvata Plana:**

| primarna namjena kodovi teme                  | ukupno (kom) | površina (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| [KN-1-1-5261] (K1) Poslovna namjena - uslužna | 1            | 10113                      |
| [KN-1-1-5211] (I1) Proizvodna namjena         | 1            | 26701                      |
| [KN-1-1-5950] Prometna površina               | 2            | 4482                       |
| <b>UKUPNA POVRŠINA</b>                        |              | <b>41296</b>               |



### 3.3. Pravila provedbe

Raspisana su pravila provedbe za poslovnu i proizvodnu zonu te prometne površine. Prometne površine obrađene su pod točkom 3.4. ovog Obrazloženja.



### 1.3.1. [KN-3-1] Pravila provedbe zahvata



[KN-3-1-5001] ([UPR]) Područje pravila provedbe

Čestice



Katastar

### Kartografski prikaz .1.3. Pravila provedbe zahvata

**Za zonu poslovne namjene (PP1) određene su sljedeći osnovni uvjeti:**

- Površina građevne čestice istovjetna je površini zone.
- Građevina se može graditi kao slobodnostojeća.
- Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca je 10,0 m.
- Najmanja udaljenost građevina od ostalih granica čestice iznosi najmanje 6,0 m.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,60.
- Najveća visina do vijenca građevine iznosi: 17,5 m
- Najveća ukupna visina iznosi: 20,0 m.



- Najveći broj etaža poslovnih građevina iznosi 3 nadzemne etaže s mogućnošću gradnje potkrovlja i 1 podrumске etaže, odnosno: Po(Su)+P+2+Ptk (podrum ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje).
- Najmanje 10% građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo.

**Za zonu proizvodne namjene (PP2) određeni su sljedeći osnovni uvjeti:**

- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>.
- Najmanja dopuštena širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 18,0 m.
- Građevine se može graditi kao slobodnostojeća.
- Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca je 10,0 m.
- Najmanja udaljenost građevina od ostalih granica čestice iznosi najmanje 6,0 m.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,60.
- Najveća visina do vijenca građevine iznosi: 15,0 m
- Najveća ukupna visina iznosi: 17,0 m.
- Najveći broj etaža poslovnih i proizvodnih građevina iznosi 3 nadzemne etaže s mogućnošću gradnje potkrovlja i 1 podrumске etaže, odnosno: Po(Su)+P+2+Ptk (podrum ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje).

### **3.4. Infrastrukturni sustavi**

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava za planiranje i gradnju:

1. prometnog sustava,
2. komunikacijskog sustava
3. energetske sustav
4. vodnogospodarskog sustava.

U planiranim infrastrukturnim koridorima rezervacije prostora za planirane neizgrađene mreže ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosne mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice.

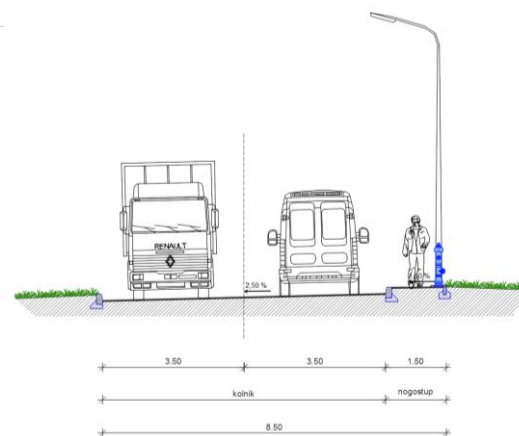
#### **Prometni sustav**

Područjem obuhvata Plana prolazi županijska cesta ŽC 3008 (Luka (Ž 2195) - Kraljev Vrh (Ž 2220)), čiji zaštitni pojas prema važećem Zakonu o cestama iznosi 15 metara, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste. Planom se predviđa realizacija sabirne ulice (SU-1) koja se priključuje na županijsku cestu odnosno Jakovljansku ulicu. Spoj ove dvije prometnice se predviđa kao priključak SU-1 na županijsku cestu, odnosno okomizirano križanje. Planirana sabirna ulica (SU-1) predviđa se s kolnikom za dvosmjerni promet (2×3,5 metara) te jednostranim pješačkim nogostupom (1,5 metara). Na njenom kraju, planira se okretište za teretna vozila.



2.1.1. [IS-1-1] Cestovni promet

- Ž** [IS-1-1-2005] (Ž) Cesta područnog (regionalnog) značaja
-  [IS-1-1-2005] (Ž) Cesta područnog (regionalnog) značaja
- [oznaka]** [IS-1-1-5022] ([oznaka]) Sabirna prometnica
-  [IS-1-1-5022] ([oznaka]) Sabirna prometnica



Kartografski prikaz 2.1.1. Prometni sustav – Cestovni sustav Poprečni presjek planirane sabirne ulice (SU-1)

Pristup građevnih čestica unutar obuhvata Plana moguće je realizirati neposredno (prilaz) ili posredno (priključak) na planiranu glavnu prometnicu zone. Čestice koje imaju neposredan prilaz na postojeću županijsku cestu, mogu ostvariti pristup na istu u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu. Realizacija ostalih prometnih površina, odnosno priključaka kojima građevne čestice ostvaruju spoj na javnu prometnu površinu, a koje nisu grafički definirane, uključuje kolnik minimalne širine 2×3,0m te obostrani nogostup minimalne širine 1,5m.

Potreban broj parkirališnih mjesta građevne čestice mora se osigurati u skladu s namjenom građevine, prema kriteriju da za gospodarsku, poslovnu i javnu namjenu je potrebno ostvariti 1 PM na 100 m<sup>2</sup> GBP.

Pješačke površine su planirane uz kolnik sabirne ulice (SU-1), nogostupom širine 1,5 metara.

## Komunikacijski sustav



2.2.1. [IS-2-1] Elektronička komunikacijska mreža

----- [IS-2-1-5002] Elektronički komunikacijski vod s povezanom opremom - planirano

### Kartografski prikaz 2.2.1. Komunikacijski sustav – Elektronička komunikacijska mreža

Predviđena je mogućnost gradnje novih elektroničkih komunikacijskih podzemnih vodova u koridoru svih prometnih površina unutar obuhvata Plana. Elektronička komunikacijska infrastruktura unutar obuhvata Plana spojit će se na postojeće aktivne telekomunikacijske vodove i kanale koji se nalaze izvan obuhvata Plana. Elektronička komunikacijska mreža građevina unutar obuhvata Plana priključuje se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu putem podzemne kabelaške kanalizacije.

## Energetski sustav



2.3.1. [IS-3-1] Nafta i plin

-  [IS-3-1-5303] Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima
-  [IS-3-1-5303] Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima
-  [IS-3-1-5304] Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
-  [IS-3-1-5304] Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano

2.3.2. [IS-3-2] Elektroenergetika

-  [IS-3-2-5007] Vod srednjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV)
-  [IS-3-2-5007] Vod srednjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV)
-  [IS-3-2-5008] Vod srednjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV) - planirano
-  [IS-3-2-5008] Vod srednjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV) - planirano
-  [IS-3-2-5014] (TS) Transformatorsko i/ili rasklopno postrojenje - planirano

### Kartografski prikaz 2.3. Energetski sustav – Nafta i plin i elektroenergetika

Plinoopskrba obuhvata Plana planira se izvesti putem šireg sustava plinifikacije zone sa spojem na postojeći opskrbeni plinovod (uz kolnik Jakovljanske ulice), odnosno naselja, sa spojevima na plinoopskrbne vodove koji se predviđaju za realizaciju ispod površine prometnica tj. u njihovom koridoru. Do realizacije plinoopskrbnog sustava, dopušta se korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP), koji će se skladištiti u spremnicima koji će se



nalaziti na građevnim česticama pojedinih korisnika. Spremnici se mogu smjestiti u skladu s posebnim propisom, a njihove točne lokacije definirati će se projektnim dokumentacijom odnosno aktom za provedbu ovog Plana.

U zoni obuhvata nalazi se postojeća srednjonaponska elektroenergetska mreža koja prolazi uz postojeću županijsku cestu.

Za predmetnu zonu je izrađena bilanca potrebne snage s obzirom na planiranu namjenu.

| Namjena prostora<br>potrošača | Površina<br>(m <sup>2</sup> ) | Normativ<br>potrošnje<br>(kW) | Vršno<br>opterećenje<br>(kW) | Faktor<br>istovremenosti<br>(0,72) | Rezerva za<br>transformator<br>(0,90) | Potrebna<br>snaga TS<br>(kVA) |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Proizvodni centar             | 26827                         | 0,04                          | 1073                         | 0,6                                | 0,9                                   | 753                           |
| Poslovni prostori             | 10113                         | 0,02                          | 202                          | 0,6                                | 0,9                                   | 142                           |
| Prometne površine             | 4482                          | 0,002                         | 9                            | 0,6                                | 0,9                                   | 6                             |
| Potrebna ukupna snaga         | 41422                         |                               | 1284                         | 0,6                                | 0,9                                   | <b>980</b>                    |

Omogućava se realizacija trafostanica kao:

- tipski samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora (tipska rješenja),
- zidani samostojeći objekti s jednim ili dva energetska transformatora (netipska rješenja),
- u sklopu drugih građe vina sukladno potrebama,
- kao podzemne građevine u iznimnim slučajevima.

Svaka transformatorska stanica treba biti smještena na vlastitoj čestici, osim u slučaju stvaranja tehničkih uvjeta priključenja u slučaju gradnje, rekonstrukcije ili dogradnje građevina za koje se zahtijeva znatnije povećanje snage koje nije moguće ostvariti iz postojećih ili planom određenih transformatorskih stanica.

Dopuštena je mogućnost izgradnje novih transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu definirane ovim Planom, ako se tehničkim rješenjima poboljšava kvaliteta opskrbe električnom energijom korisnika. Transformatorske stanice mogu biti smještena i u zonama javnih i zaštitnih zelenih površina sukladno posebnim propisima.

Lokacijama transformatorskih stanica treba biti omogućen neometan (kamionski) pristup s javne površine u poslužne prostore. Za potrebe izgradnje novih TS 10(20)/0,4 kV nije nužno osigurati parkirno mjesto niti kolni pristup.

Niskonaponska mreža nije grafički iskazana s obzirom da se trenutno ne zna broj korisnika odnosno organizacija same zone, a planirana je od podzemnih i nadzemnih kabelskih izvoda iz TS do krajnjih korisnika. Povezivanje krajnjih korisnika odvija se preko distributivnih ormara u sklopu niskonaponske mreže. Distributivni ormari mogu biti samostojeći ili ugradbeni, ugrađeni u ogradne ili potporne zidove i sl. Polaganje kabelskih izvoda i smještaj distributivnih ormara vrši se načelno na javnim i prometnim površinama te iznimno na privatnim građevnim česticama.

Predviđena je realizacija voda javne rasvjete dionicom centralne prometnice (sabirne ulice) zone.

## Vodnogospodarski sustav



2.4.1. [IS-4-1] Vodoopskrba i drugo korištenje voda

— [IS-4-1-5002] Vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano



[IS-4-1-5002] Vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano

*Kartografski prikaz 2.4.1. Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba i drugo korištenje*

Na području obuhvata Plana nema postojeće vodoopskrbne mreže.

Vodoopskrbne cijevi će se postavljati, u pravilu, u prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Na vodoopskrbnoj mreži mora se izgraditi nadzemna hidrantska mreža. Hidrantsku mrežu potrebno je projektirati i izgraditi u skladu s važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.



2.4.2. [IS-4-2] Otpadne i oborinske vode

- [IS-4-2-5002] Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
-  [IS-4-2-5002] Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
- - [IS-4-2-5004] Cjevovod/kanal za odvodnju oborinskih voda s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
-  [IS-4-2-5004] Cjevovod/kanal za odvodnju oborinskih voda s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano

#### Kartografski prikaz 2.4.2. Vodnogospodarski sustav – Otpadne i oborinske vode

Sustav odvodnje otpadnih voda se planira kao razdjelni, odnosno, zbrinjavanje oborinskih i sanitarnih otpadnih voda se planira odvojeno.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana rješavat će se sukladno Konceptijskom rješenju odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Jakovlje (VPB-TST-18-0003).

Dimenzioniranje kanalizacijske mreže odrediti će se na osnovi hidrauličkog proračuna u fazi izrade projektne dokumentacije, odnosno provedbom ovog Plana, a javnu mrežu odvodnje otpadnih voda potrebno je postavljati, u pravilu, u prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja upojnih zdenaca za prihvata oborinskih i/ili otpadnih voda, a prema uvjetima Hrvatskih voda.

Korisnici zone će se priključiti na planirani kolektor otpadnih voda koji se planira u koridorima postojeće županijske prometnice i planirane sabirne ulice zone, s daljnjim spojem na planirani širi sustav odvodnje.

Ispuštanje otpadnih voda u sustav odvodnje moguće je isključivo nakon pročišćavanja istih na stupanj pročišćavanja kojim se u ispuštenim vodama i u prijemniku postižu dopuštene koncentracije štetnih tvari propisane važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Oborinske vode s kolnih površina javnih prometnica se putem cestovnih slivnika te dalje kolektorima položenima u planiranoj prometnici usmjeravaju na uređaj za pročišćavanje (separator ulja i masti) kapaciteta koji se dimenzionira projektnom dokumentacijom. Nakon što se oborinske vode u separatoru pročiste, moguće je njihovo daljnje upuštanje u prijemnik.

Odvodnja i zbrinjavanje oborinskih voda pojedine građevne čestice provodi se na individualnoj razini, u skladu s očekivanim količinama oborinskih voda, procjeni njihove onečišćenosti, prisutnim prostornim, topografskim, geološkim i imovinsko-pravnim odnosima kao i drugim uvjetima.

### Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata Plana nema vodotoka, no isti prolazi uz istočnu granicu te je za gradnju na građevinskim česticama koje graniče s vodotokovima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela za upravljanje vodama.

### 3.5. Posebne vrijednosti

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar osobito vrijednog predjela – prirodni krajobraz rijeke Krapine koje podliježe planskoj razini zaštite.

### 3.6. Posebna ograničenja

#### Tlo

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar područja najvećeg intenziteta potresa – VIII° MCS.

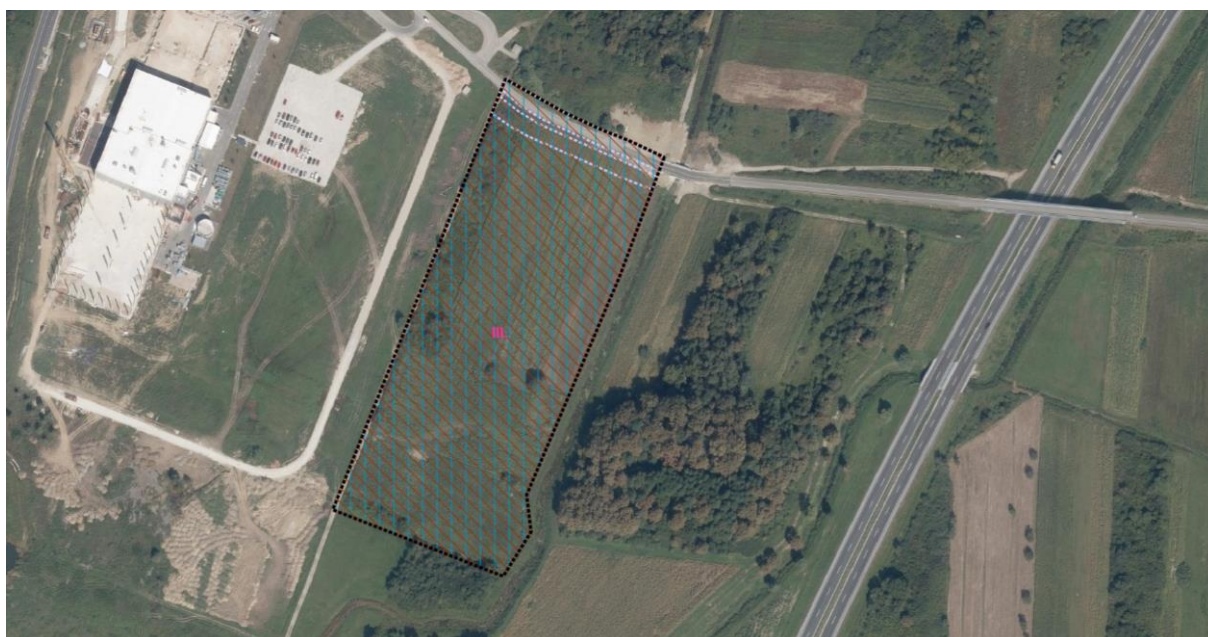
#### Vode

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar područja opasnosti od poplava.

#### Područje posebnih ograničenja

Uz državnu cestu određeno je područje ograničenja/posebnih režima: zaštitni koridor.

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar zone koje podliježu mjerama zaštite od buke (područje III.).



## 3.2.1. [ZP-2-1] Tlo



[ZP-2-1-2003] Područje najvećeg intenziteta potresa (VII° i više MCS)

## 3.2.2. [ZP-2-2] Vode i more



[ZP-2-2-2005] Područje opasnosti od poplava

## 3.2.3. [ZP-2-3] Područja posebnih ograničenja



[ZP-2-3-5002] Područje ograničenja/posebni režim/zaštitni koridor ostalih građevina



[ZP-2-3-5004] ((I.)) Zone mjera zaštite od buke (područja tišine, I., II., III., IV., V.)

Kartografski prikaz 3.2. Posebna ograničenja

### 3.7. Posebni načini korištenja

#### Područja posebnog načina korištenja

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar područja zone namijenjene istraživanju i eksploataciji ugljikovodika i geotermalnih voda za energetske svrhe (Exi).



3.3.1. [ZP-3-1] Područja posebnog načina korištenja



[ZP-3-1-1011] (Exi) Zona namijenjena istraživanju i eksploataciji ugljikovodika i geotermalnih voda za energetske svrhe

Kartografski prikaz 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja