

Temeljem članka 28. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 30/94., 68/98., 35/99., 61/00., 32/02. i 100/04.) i članka 9. Statuta Općine Brckovljani (Službeni glasnik općine Brckovljani broj 05/01.) Općinsko vijeće općine Brckovljani na svojoj 21. sjednici održanoj 09.12.2004. godine donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU DETALJNOG PLANA UREĐENJA ZONE K1 - BOŽJAKOVINA

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja K1-Božjakovina koji je 2004. godine izradio Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o. (u daljnjem tekstu: Detaljni plan).

Članak 2.

Detaljnim planom se u skladu s Odlukom o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana (bivše) Općine Dugo Selo za područje Općine Brckovljani (Glasnik Zagrebačke županije broj 09/03.), utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, načini opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, te drugi elementi od važnosti za područje za koje se Detaljni plan odnosi.

Članak 3.

Detaljni plan se donosi za prostor južno od državne prometnice D-41 uključujući i dio njenog koridora: Ulica kralja Zvonimira tj. dio k.č.br. 1493 K.o. Brckovljani i kčbr. 1547/1, 1547/2, 1547/3, 1547/4 i 1457/5 K.o. Brckovljani.

Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Detaljnog plana. Područje obuhvata Detaljnog plana iznosi oko 18,0 ha.

Članak 4.

Elaborat Detaljnog plana uređenja zone K-1 Božjakovina sastoji se od:

- A. TEKSTUALNI DIO
- I OBRAZLOŽENJE
- 1. POLAZIŠTA
- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
- 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.2.1. Prometna opremljenost
- 1.1.2.2. Telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
- 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
- 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
- 2.3.1. Prometna i ulična mreža
- 2.3.2. Telekomunikacijska mreža
- 2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

- 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- 2.5.1. Mjere zaštite okoliša
- 2.5.2. Mjere zaštite od potresa, požara i eksplozije
- 2.5.3. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti određivanja namjene površina
- 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
 - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica
 - 2.2. Veličina i površina građevina
 - 2.3. Namjena građevina
 - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - 2.5. Oblikovanje građevina
 - 2.6. Uređenje građevne čestice
- 3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže
 - 3.1.1. Državna cesta međumjesnog značenja
 - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice - situacijski i visinski elementi trasa i križanja te poprečni profili s tehničkim elementima
 - 3.1.2.1. Izračun potrebnih parkirališno-garažnih mjesta
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz
 - 3.1.4. Javna parkirališta
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Pješački trgovi
 - 3.1.8. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
 - 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
 - 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
 - 6. Uvjeti i način gradnje
 - 7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 8. Mjere provedbe plana
 - 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
 - 9.2. Zaštita i spašavanje

B. GRAFIČKI PRIKAZI

1.	POSTOJEĆE STANJE	1:1.000
2.	NAMJENA POVRŠINA	1:1.000
3.	UVJETI KORIŠTENJA.....	1:1.000
4.a.	UVJETI GRADNJE	1:1.000
4.b.	PARCELACIJA	1:1.000
5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	1:1.000
6.	MJERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA.....	1:1.000

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 5.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

U grafičkom prilogu br. 2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA određena je namjena površini građevnih čestica sljedeće namjene:

K1 – zona gospodarske namjene za smještaj poslovnih djelatnosti

Planiran je poslovni centar sa skladišnim prostorima i pripadajućim kolno-pješačkim površinama.

Javne prometne površine – koridori prometnica

Državna cesta D 41 je djelomično unutar Plana, a ostale prometnice i prometne površine koje su u obuhvatu Plana priključit će se na državnu cestu D 41.

Bilanca svih navedenih namjena površina u obuhvatu ovog plana prikazana je u tablici 1.

IS1 – površine infrastrukturnih sustava – trafostanice

Planirane su tri trafostanice za opskrbu električnom energijom poslovnog centra. Za njih će se formirati nove građevne čestice koja će imati direktan izlaz na kotu terena i pristup prometnoj površini.

IS2 – površine infrastrukturnih sustava – separatori

Planirani su separatori za pročišćavanje masti i ulja prije upuštanja oborinskih voda u otvorene jarke i kanale. Označeni su na grafičkom prikazu u mjerilu 1:1000 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA.

Članak 6.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

U grafičkom prilogu br. 3. određeni su uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevne čestice i građevina i to:

- Nova gradnja

Unutar obuhvata planirana je gradnja poslovnog centra.

- Uređenje pješačkih i zelenih površina unutar obuhvata Plana

Unutar obuhvata ovog detaljnog Plana planira se uređenje pješačkih i zelenih površina unutar koridora svih ulica koje su unutar obuhvata ovog plana.

Članak 7.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

(izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

S obzirom na narav trenutne namjene prostora predviđenog za gradnju poslovnog centra potrebno je provesti preparcelaciju postojećih katastarskih čestica, a preostale dijelove priključiti česticama prometnica kao što je prikazano na grafičkom prilogu 4.b.

Detaljan iskaz površina po namjeni zone obuhvata dan je u tablici 1.

Detaljan iskaz prostornih pokazatelja za izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica poslovnog centra dan je u tablici 2 i 2a.

Članak 8.

2.2. Veličina i površina građevina

Ukupna brutto izgrađena površina (dana je u poglavlju 2.2.1.) je za poslovne građevine određena na temelju dosad rađenih idejnih projekata za čestice za koje su projekti izrađeni.

Površine određene u Planu su maksimalne i daljnjom razradom ih nije moguće povećavati.

Unutar gabarita moguće su tlocrtne prilagodbe u okvirima određene namjene.

U grafičkim priložima 4.a. UVJETI GRADNJE je granica gradivog dijela čestica za građevine osnovne namjene te za izgradnju trafostanica.

Maksimalni broj etaža za građevine poslovnog centra iznosi maksimalno $P - P+1+Pk$.

Trafostanice se predviđaju unutar poslovnog kompleksa i imat će direktan izlaz na ulicu.

Na istom grafičkom prilogu označen je i obavezni građevni pravac za građevine poslovnog kompleksa. Građevni pravci građevina poslovnog kompleksa i regulacijske linije obodnih prometnica se ne poklapaju.

Najveća dopuštena visina građevine mjerena od nivelacijske kote do visine vijenca na građevnim česticama poslovne namjene je $V = 13,0$ m.

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina je kota najniže točke konačno zaravnatog terena građevne čestice koju pokriva građevina.

Dijelovi građevina mogu biti najviše dvostruko viši od najveće dopuštene visine građevine iz stavka 1. ovog članka. Najveća dopuštena površina viših dijelova građevine iznosi 10% brutto izgrađene površine građevine.

Najveći dopušteni broj etaža građevina je prizemlje, dvije etaže i potkrovlje.

Potkrovlje je dio građevine ispod krovne konstrukcije.

Najveća visina nadozida je 1,0 m, a najveća visina sljemena je 3,0 m.

Na površinama poslovne namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su:

- nadstrešnice i trijemovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji,
- površine i građevine za šport i rekreaciju,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Osnovne građevine i ostale građevine grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela čestice.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji.

Pri projektiranju građevine horizontalni gabarit (vertikalna projekcija svih etaža s istacima) treba biti unutar označene granice gradivog dijela čestice.

Poslovne građevine

Tablica 2. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA GRAĐEVINA I POVRŠINA S ISKAZOM PROSTORNIH POKAZATELJA ZA GUSTOĆU IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI

Broj čestice	Površina čestice (cca) m ²	Tlocrtna površina Σ izgrađene površine građ. čestice (cca) m ²	Koeficijent izgrađenosti kig	BRP m ² Σ btto izgrađene površine svih građevina m ²	Koeficijent iskoristivosti kis	Max. broj etaža nadzemno E
1	13.500	5.091	0,38	10.182	0,75	P+1+Pk
2	11.452	4.496	0,39	7.944	0,69	P – P+1+Pk
3	12.652	4.928	0,39	9.856	0,78	P+1+Pk
4	11.838	4.959	0,42	7.968	0,67	P – P+1+Pk
5	13.317	4.983	0,37	9.966	0,75	P+1+Pk
6	12.391	5.601	0,45	6.393	0,52	P – P+1+Pk
7	21.755	3.567	0,16	4.028	0,19	P – P+1+Pk
8	27.621	10.983	0,40	21.966	0,80	P+1+Pk
9	13.129	3.232	0,25	3.506	0,27	P – P+1+Pk
Σ	137.655	47.840	0,35	81.809	0,59	

Napomena:

- koeficijenti koji se odnose samo na nadzemne etaže.
- Tlocrtna i bruto razvijena površina su maksimalne.

Članak 9.

2.3. Namjena građevina

U grafičkim prilogima br. 4.a. UVJETI GRADNJE određena je detaljna namjena građevina s oznakama slijedećih značenja:

K – gospodarska namjena – poslovna:

- K_p – uslužne, trgovačke i veletrgovačke djelatnosti, skladišta, uredi,
- K_i – manje proizvodne, skladišne, komunalno-servisne djelatnosti

Tablica 1. BILANCA NAMJENE POVRŠINA

Broj čestice	Namjena	m ² (cca)	ha (cca)	%
1	GOSPODARSKA - POSLOVNA	13.500	1,35	7,66
2	GOSPODARSKA - POSLOVNA	11.452	1,15	6,49
3	GOSPODARSKA - POSLOVNA	12.652	1,27	7,17
4	GOSPODARSKA - POSLOVNA	11.838	1,18	6,71
5	GOSPODARSKA - POSLOVNA	13.317	1,33	7,55
6	GOSPODARSKA - POSLOVNA	12.391	1,24	7,03
7	GOSPODARSKA - POSLOVNA	21.755	2,18	12,34
8	GOSPODARSKA - POSLOVNA	27.621	2,76	15,66
9	GOSPODARSKA - POSLOVNA	13.129	1,31	7,44
10	JAVNA PROMETNICA (kolnik + pješak + zelenilo)	3.777	0,38	2,14
11	JAVNA PROMETNICA (kolnik + pješak + zelenilo)	2.648	0,26	1,50
12	JAVNA PROMETNICA (kolnik + pješak + zelenilo)	3.336	0,33	1,89
13	DRŽAVNA CESTA D41 (kolnik + pješak + zelenilo)	27.696	2,77	15,71
14	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (TS)	35	0,00	0,02
	ZELENILO	1.204	0,12	0,68
Σ	UKUPNO OBUHVAT	176.351	17,64	100

IS1 – površine infrastrukturnih sustava – trafostanice

Unutar poslovnog kompleksa planirane su tri nove trafostanice koje se nalaze na vlastitim građevnim česticama i one će imati direktan izlaz na javnu površinu.

IS2 – površine infrastrukturnih sustava – separatori

Unutar poslovnog kompleksa planirane su lokacije za separatore koji se nalaze na vlastitim česticama i imaju direktan izlaz na javnu površinu.

Javne prometne površine – koridori prometnica

Unutar koridora prometnica planirani su asfaltirani kolnici, nogostupi, biciklističke staze, te pojas zelenila između biciklističke / pješačke staze i kolnika, gdje je to moguće. S obzirom na karakter prometnica državna cesta D41 predviđena je kao ulica s dvije prometne trake širine 7,0 m, s proširenjem za lijevog skretača u križanju te obostrano pješačkim i biciklističkim stazama i razdjelnim pojasom zelenila, gdje je to moguće.

Ostale ceste su planirane da svojim elementima mogu prihvatiti promet šlepera i kamiona do planiranih čestica s obostranim pješačkim hodnicima i parkirališnim površinama, gdje god je to bilo moguće.

Članak 10.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Smještaj građevina poslovnog kompleksa na građevnim česticama određen je na grafičkim priložima 4.a. UVJETI GRADNJE.

Određene su:

- Granice gradivog dijela čestice;
- Namjena građevine i katnost;
- Obavezni građevni pravac;
- Mjesta mogućih položaja kolnih i pješačkih ulaza u građevinu;
- Mjesta i način priključenja na ulice;
- Način uređenja zelenila;
- Organizacija kolnog, biciklističkog i pješačkog prometa u prometnicama

Unutar granica gradivog dijela čestice treba smjestiti tlocrt građevine, tj. vertikalnu projekciju svih nadzemnih etaža.

Članak 11.

2.5. Oblikovanje građevina

U obuhvatu Plana nije potrebno provoditi javne natječaje.

Detaljnim planom uređenja planirana je izgradnja poslovnog kompleksa koji čini tri građevne čestice za poznate investitore i 6 građevnih čestica za nepoznate investitore.

Građevine na površinama poslovne namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.

Posebnu pozornost potrebno je posvetiti oblikovanju pročelja građevina i elemenata vizuelnih komunikacija, kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika zone.

Građevine se mogu graditi i kao montažne, prema gore navedenim načelima.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja.

Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

S obzirom na namjenu, građevine treba oblikovati na način da primjenjenim materijalima ne odskaču od graditeljskih standarda podneblja. Građevine treba oblikovati na način kojim se jasno ukazuje na sadržaj i namjenu. Treba projektirati rasčlanjivanje fasade po vertikali i horizontali, odnosno različitim oblikovnim elementima treba istaknuti bitne djelove građevine kako po horizontali tako po vertikali.

Ograde građevnih čestica gospodarske namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se od betona, opeke, metala ili drva, ili kombinacije tih materijala. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice). Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je 1,8 m. Najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je 2 m. Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 m, odnosno 2 m, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

Članak 12.

2.6. Uređenje građevne čestice

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

Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila.

Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

Kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena.

Prilaz vatrogasnih vozila građevinama treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

U koridorima obodnih prometnica su rješene pješačke i biciklističke staze, površine za kretanje i intervenciju vatrogasnih vozila (kako je predviđeno u grafičkom prilogu br. 6.) i hortikulturno uređene zelene površine. Kako je zelenilo bitan čimbenik u oblikovanju ovim planom je određeno min. 25 % površine čestice hortikulturno urediti pri čemu treba predvidjeti visoko i parterno zelenilo. Predlaže se sadnja autohtonog bilja i stabala.

Pješačke površine uokolo poslovnog kompleksa obavezno je asfaltirati, a za površine kolnih ulaza predviđa se također monolitna asfaltna ili betonska obloga. Iznimno drugačije parterno obrađane mogu biti one pješačke površine koje su, iako unutar obuhvata Plana, u kontinuitetu pješačke staze obodnih ulica.

Članak 13.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

3.1.1. Državna cesta međumjesnog značenja

(elementi trase i mjesta priključenja prometnica manjeg značaja)

Državna cesta D41

Razvrstana je kao državna prometnica. Predviđena su križanja:

- sa zapadne strane "T" križanje s lijevim skretačima
- s istočne strane puni čvor s mogućnošću ulaska na benzinsku stanicu iz pravca zapada.

Kolničke trase zadržavaju se u postojećim gabaritima, pješački hodnici i biciklističke staze obostrano te pojas zaštitnog zelenila između pješaka i kolnika. U križanjima su predviđena proširenja za lijevog skretača te obostrano autobusna stajališta kod istočnog čvora.

Članak 14.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice - situacijski i visinski elementi trasa i križanja te poprečni profili s tehničkim elementima

Sve pristupne ulice predviđene su u razini postojećeg terena s priključenjem na dva mjesta čvorovima na državnu cestu D41.

Svojim elementima osiguravaju protok automobilske, kamionske i pješačke prometa unutar zone obuhvata Plana.

Članak 15.

3.1.2.1. Izračun potrebnih parkirališno-garažnih mjesta

Potrebe parkiranja zadovoljit će se na vlastitim građevnim česticama. Izračun potrebnih parkirališno-garažnih mjesta dan je u tablici br. 3.

Članak 16.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Unutar granice obuhvata nema šinskih prijevoznih sredstava. Dva autobusna stajališta predviđena su unutar pojasa državne ceste D41 s istočne strane ulaza u zonu.

Članak 17.

3.1.4. Javna parkirališta

Unutar granice obuhvata se predviđaju javna parkirališta uz servisnu ulicu južno od državne ceste D41. Izgradnja javnih garaža se ne predviđa.

Članak 18.

3.1.6. Biciklističke staze

Predviđene su unutar pješačkih hodnika uz državnu cestu D41.

Članak 19.

3.1.7. Pješački trgovi

U prostoru obuhvata ne predviđa se gradnja pješačkih trgova.

Članak 20.

3.1.8. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba

Prilikom izrade projektne dokumentacije za građevine ako su namijenjene zapošljavanju osoba s invaliditetom te prometnice, pješačke površine, parkirališta i autobusna stajališta potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim mjerilima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN br. 47/82.) i Pravilnik o projektima potrebnim za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti (NN 104/03).

Članak 21.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Postojeću mrežu distribucijske telekomunikacijske kanalizacije (DTK) treba zadržati i nadograditi kao i do sada putem tipskih zdenaca proširivati.

Za građevine kompleksa obavezno je izvesti kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove.

Shodno odredbama Zakona o telekomunikacijama prilikom nove izgradnje ili rekonstrukcije postojeće telekomunikacijske mreže potrebno je položiti dodatne cijevi za prenošenje radio i TV signala.

Opremu treba projektirati i ugrađivati prema važećim zakonskim propisima (Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture, "Narodne novine" br. 88/01).

Članak 22.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

U ovom planu se pod pojmom rekonstrukcije vodova komunalne infrastrukture podrazumijeva: zamjena, povećanje kapaciteta, dopuna postojećih kapaciteta i izmještanje postojećih izgradnjom novih vodova. Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture. Svi priključci za potrebe kompleksa predviđaju se iz državne ceste D41 sa sjeverne strane planiranih građevina.

Kanalizacija

Kanalizaciju i sve kanalske priključke, te slivnike i taložnice treba izvoditi vodonepropusno. U sustav javne odvodnje se mogu upuštati otpadne vode koje svojim sastavom odgovaraju odredbama propisa, a u protivnom treba obaviti predtretman (taložnice, hvatači ulja i masti i sl.). Površinsku odvodnju s cestovnih prometnica treba odvoditi oborinskom kanalizacijom u otvorene jarke. Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda od zagađenja. Fekalna kanalizacija se preko planiranog kolektora (KOLEKTOR 1) odvodi do planiranog uređaja za pročišćavanje "Božjakovina", a oborinska voda preko oborinskih kanala u odvodne jarke s predtretmanom u separatorima.

Vodoopskrba

Vodovodna mreža treba osigurati osim sanitarne vode propisane kvalitete i protupožarnu vodu u koju svrhu treba izgraditi odgovarajuću mrežu vanjskih nadzemnih hidranata na udaljenosti od max 80,0 m.

Plinoopskrba

Niskotlačna plinovodna mreža treba biti izgrađena u skladu s važećim propisima, a što se prije svega odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od zgrada (2 m za niskotlačni plinovod) i drugih vodova komunalne infrastrukture (1 m). Priključak plina moguće je koristiti s novoplaniranih plinovoda koji će se položiti unutar koridora svih obodnih prometnica, a predviđaju se polietilenske cijevi PEHD visoke gustoće. Tijekom gradnje treba poduzeti sve mjere radi zaštite postojećih plinovoda u zoni izvođenja radova.

Elektroopskrba

Svi elektroenergetski vodovi i vodovi javne rasvjete moraju biti položeni u zemlju ili pločnik (kablirani), a sve prometnice moraju biti osvijetljene postavljanjem odgovarajuće javne rasvjete u klasi s prometnom funkcijom.

U državnoj cesti D41 treba postaviti visoke stupove javne rasvjete (u zelenom pojasu) koji će istovremeno osvijetljivati prometnicu i pješačke putove. Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Elektroenergetsku opskrbu omogućit će transformatorske stanice opremljene u skladu sa standardima Elektre, instalirane snage cca 1 x 630 kVA koje se predviđaju na samostalnim građevnim česticama unutar poslovnog kompleksa.

Opći uvjeti

Minimalni nadsloj iznad plinovoda iznosi 1,0 m, iznad telekomunikacijskih vodova i elektroenergetskih kabela 0,80 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m.

Posebne uvjete građenja propisane Zakonom i podzakonskim aktima izdat će za to nadležna poduzeća odnosno tijelo uprave u postupku izdavanja građevne dozvole.

U poprečnim profilima kroz ulice prikazani su koridori te zaštitni pojasevi za vođenje komunalnih instalacija unutar profila ulica.

Članak 23.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Javne zelene površine planirane su u koridorima obodnih prometnica te na građevnim česticama poslovnog kompleksa.

Članak 24.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

U obuhvatu Plana nema posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina.

Članak 25.

6. Uvjeti i način gradnje

Oblikovanje građevine poslovnog kompleksa obavezno je izvesti na način da jasno ukazuje na sadržaj i namjenu. Rasčlanjivanje fasade po vertikali i horizontali odnosno različitim oblikovnim elementima poželjno je radi isticanja bitnih dijelova ili prostorno interesantnijih dijelova građevina.

Krovove građevina poslovnog kompleksa obavezno je izvoditi kao kose ili ravne krovove.

Obodne prometnice zadržavaju se u visinskom smislu na postojećoj niveleti, te je obavezno pješačke i kolne ulaze u građevine poslovnog kompleksa projektirati u skladu s tim niveletama.

Članak 26.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Unutar zone obuhvata nema zaštićenih ili evidentiranih i za zaštitu predviđenih građevina niti ambijentalnih vrijednosti.

Članak 27.

8. Mjere provedbe plana

U skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju za zahvate unutar područja ovog plana ne izdaje se lokacijska dozvola, već ured nadležan za poslove prostornog uređenja izdaje izvod iz detaljnog plana uređenja.

U skladu s izvodom iz DPU-a izrađuje se dokumentacija za građevnu dozvolu za one zahvate za koje se prema odredbama Zakona o gradnji izdaje građevna dozvola. Sve potrebne posebne uvjete suglasnosti i mišljenja od nadležnih službi ishodi se u postupku izdavanja građevne dozvole.

Članak 28.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provoditi će se zaštitom tla i zraka od zagađenja i zaštitom od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Zgrade treba izvesti tako da ne predstavljaju izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim tvarima. S obzirom na to da se radi o poslovnim zgradama to će se osigurati. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru. Za to treba predvidjeti odgovarajuće prostore.

Također će se zagađenje podzemnih voda spriječiti izgradnjom nepropusne kanalizacije i odvodnjom oborinske vode u javnu kanalizaciju.

Spoj na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka – mjerno-revizijskih okana.

Oborinsku odvodnju s otvorenih površina kolnih komunikacija treba izvesti preko vodonepropusnog slivnika.

Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavni nivo podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu.

Sve dijelove odvodnje treba izvesti vodonepropusne.

Provest će se sve mjere da zgrade prema van ne šire buku veću od dopuštene.

Zaštita tla od zagađenja otpadom riješit će se sustavom izdvojenog i organiziranog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Zaštita od potresa provodit će se kod gradnje poslovnog kompleksa i novih trafostanica uzimajući u obzir da je ovo područje očekivanog potresa od VIII° MCS.

Zaštita od požara provodit će se izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda s nadzemnim hidrantima na propisanoj udaljenosti ne većoj od 80 m.

Prema rješenju vatrogasnih pristupa, omogućit će se kretanje i intervencija vatrogasnog vozila.

Sadnju drveća treba obavljati onim vrstama koje ne generiraju tvrde i teške plodove i ne luče veliku količinu medne rose (divlji kesten, breza, javor mlječ i sl.) a posjeduju listove velikih površina. Hortikulturnim opremanjem i uređivanjem treba predvidjeti i vazdazelene vrste koje u zimskom periodu doprinose krajobraznom ugođaju.

Članak 29.

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Unutar zone obuhvata nema postojećih građevina.

Članak 30.

9.2. Zaštita i spašavanje

Zone i domet ruševina prikazane su u grafičkom prilogu i one su u skladu s "Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora", NN 29/83, te izmjenama i dopunama "Pravilnika" 36/85 i 42/86.

Međusobni razmak objekata je min. $H/2 + H/2 + 5$ m. Projektnom dokumentacijom treba dokazati da je konstrukcija tih objekata otporna na rušenje kod elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekata neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti sprovesti će se izgradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 100 kPa.

Potrebe sklonišnih mjesta za poslovne objekte određuju se na osnovu predviđenog broja zaposlenih. Pretpostavljeni broj zaposlenih je cca 80. Ne predviđa se izgradnja dvonamjenskih skloništa osnovne namjene.

Članak 31.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Grada Dugog Sela.

KLASA:
URBROJ:
Dugo Selo,

Predsjednik
Općinskog vijeća

Milan Kralj