

UVOD

Grad Oroslavje nalazi se na južnom dijelu Krapinsko-zagorske županije, i ujedno predstavlja i graničnu jedinicu lokalne samouprave prema Zagrebačkoj županiji. Na zapadu graniči s Općinom Veliko Trgovišće, na sjeveru sa Gradom Zabokom, na istoku sa Gradom Donja Stubica, na jugoistoku sa Općinom Stubičke Toplice, a na jugu sa Općinom Jakovlje u Zagrebačkoj županiji. Grad Oroslavje jedan je od sedam gradova (gradskih općina) u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Sjeverozapadnim rubom područja Grada Oroslavja prolazi važna državna i međunarodna prometnica, koja omogućuje brzo povezivanje Oroslavja sa Krapinom te sa srednjom Europom i Zagrebom. Kod čvora Mokrice (naplatnih kućica) planiran je spoj brze državne ceste Popovec – Marija Bistrica – Oroslavje, koja bi trebala predstavljati tzv. sjevernu obilaznicu Grada Zagreba. U neposrednoj blizini prolazi i međunarodna željeznička pruga prema Beču s odvajanjem u Krapini prema Varaždinu. Takvim položajem, Grad Oroslavje (uz Đurmanec, Krapinu, Sv. Križ Začretje, Zabok i Veliko Trgovišće) ima značajnu ulogu u stvaranju slike ulaza u Hrvatsku i glavni grad Zagreb. Zbog toga s osobitom pozornošću valja skrbiti o prostornom uređenju, graditeljskim zahvatima i krajobraznom uređenju na području Grada Oroslavja, a naročito poslovno područje uz autocestu Zagreb – Macelj, u zapadnom dijelu područja Grada Oroslavja. Tu se nalazi i radno područje "Tranjčec".

Prostorni plan uređenja Grada Oroslavja (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br. 16/02.) izradio je Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za urbanizam i prostorno planiranje, a izmjene i dopune 2007. godine. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Oroslavja – *Izmjene i dopune 2007* donesena je na sjednici Gradskog vijeća Grada Oroslavja (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br. 22/07).

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br.: 3/04.) Grad Oroslavje predvidio je izradu detaljnijih (UPU i/ili DPU) planova uređenja za pojedine dijelove Grada, a u skladu sa Odlukom o donošenju PPUG Oroslavje – *Izmjene i dopune 2007*. To je podrazumijevalo izradu UPU radnog područja "Tranjčec" (u daljnjem tekstu Plan).

Potencijal skoro svakog prostora, pa tako i prostora na kojemu se prostire Oroslavje za ukupni gospodarski, društveni i kulturni razvoj zavisi i ogleda se u nekoliko čimbenika, a neki od njih su slijedeći:

- prostor i okoliš sa svojim resursima i elementima koji se u njemu pojavljuju i koji predstavljaju prirodni temelj svakog života i razvitka;
- stanovništvo, broj, struktura, raspodjela, osobine, način života i njegove potrebe;
- sustav gospodarsko-poslovnih sadržaja te njihova povezanost sa područjem Grada i širim prostorom Županije i Države.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti radnog područja *Trančec* u Gradu Oroslavje

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

PPU Grada predviđa uređenje radnog područja u sjevero-zapadnom dijelu područja Grada, neposredno uz čvor Mokrice na autocesti Zagreb – Macelj. Područje je potpuno neizgrađeno i nalazi se između tri prometnice: autoceste A2 Zagreb – (granični prijelaz) Macelj na sjeverozapadu, državne ceste D307 Donja Stubica – Zabok na sjeveroistoku te pristupne ceste čvoru "Mokrice" na spomenutu autocestu sa pratećim naplatnim kućicama na jugoistoku (slika 1); i jednog otvorenog kanala na jugozapadu.



slika 1: Prometni položaj područja *Trančec* (ortofoto snimak)

Topografski promatrano područje planirano za razvoj gospodarskih sadržaja je potpuno ravno, bez ikakvih visinskih razlika (slika 2). Prostor je u potpunosti neizgrađen. Na području obuhvata planiranog gospodarskog područja nema prirodnih ograničenja u vidu šumskih ili vodenih površina. Ovdje se isključivo radi o nekadašnjim poljoprivrednim površinama koje se samo

djelomično iskorištavaju za osnovnu djelatnost, obzirom na njihov položaj (između dosta jakih i opterećenih prometnica). Postojeći otvoreni kanali u jugozapadnom dijelu obuhvata služi za odvodnju oborinskih voda sa okolnih poljoprivrednih površina pa će ga se kod izrade rješenja trebati poštivati kako bi i dalje služio kod prikupljanja oborinske vode sa okolnog poljoprivrednog zemljišta.



slika 2: Radno područje *Tranjčec* (snimak iz zraka, srpanj 2006.)

Granica obuhvata UPU-a utvrđena je PPUG Oroslavje – *Izmjene i dopune 2007* i područje pokriva površinu od 7,3728 ha. Ovako utvrđena granica obuhvata vidljiva je na listu 0.C *Obuhvat plana na katastarskoj podlozi*. Unutar obuhvata nalaze se slijedeće katastarske čestice: 4542/2, 4543/2, 4544/2, 4545/2, 4545/3, 4546/2, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558/1, 4558/2, 4559, 4560/1, 4560/2, 4561, 4562, 4580/1 (dio), 4581/1 (dio), 4582, 4583, 4584, 4585, 4586, 4587, 4588, 4589, 4590, 4591, 4592, 4999/3 (dio), 5059/1, 5060/1, 5060/2 (dio), 5061/1, 5062/1 (slika 3).



slika 3: Granica obuhvata radnog područja *Tranjčec* na katastarskoj podlozi

U krajnjem južnom dijelu obuhvata granica ne prati rub katastarskih čestica već izvedeno stanje ograde koja ograđuje prostor trafostanice i naplatnih kućica kod čvora Mokrice a kao izvor ovim podacima korištena je neslužbena Skica mjerenja i diobni nacrt, za katastar i zemljišne knjige, parcelacijskog elaborata za preparcelaciju predložene parcele elaboratom lokacijske dozvole za izgradnju naplatnih kućica kod Čvora Mokrice autoceste D1 Zagreb – (granični prijelaz) Macelj dostavljene od strane Državne geodetske uprave - Područnog ureda za katastar Krapina – Ispostave u Donjoj Stubici.

1.1.2. Infrastrukturna opremljenost

Područje Grada Oroslavja dobro je prometno povezano sa širim prostorom, kako Krapinsko zagorske i Zagrebačke županije tako i Države. Gradskim prostorom prolazi auto-cesta A2 Zagreb- (granični prijelaz) Macelj zajedno sa silaznom prometnicom sa autoceste do postojećeg čvorišta "Mokrice". Ovim dijelom prostora Grada prolazi još jedna državna cesta i to D307 Donja Stubica – Zabok. Ovako dobra prometna povezanost sa ostatkom županije i države zasigurno pruža vrlo dobre preduvjete za razvoj gospodarstva. Od posebne važnosti je svakako i trasa planirane brze ceste koja se sa Državnom cestom D307 spaja u današnjem križanju pristupne ceste čvoru "Mokrice" na Autocestu A2 Zagreb - (granični prijelaz) Macelj sa pratećim naplatnim kućicama i D307 što će još više doprinijeti kvaliteti prometnog povezivanja ovog prostora sa ostalim dijelovima županije i Grada Zagreba.

Prostoru predviđenom za razvoj gospodarskih sadržaja moguć je kolni pristup sa postojeće državne prometnice D307. Ovim Planom će se odrediti mjesto priključka prometnica iz područja Plana sa postojećim prometnim sustavom.

Neposredno uz jugoistočni i sjeveroistočni rub obuhvata nalazi se podzemni energetska kabl napona 10(20) i 0,4 kV koji su spojeni na postojeću trafostanicu neposredno uz naplatne kućice. Sjeveroistočnim rubom državne ceste D307 položen je plinoopskrbni vod na koji su priključeni susjedni gospodarski sadržaji i na njega će se moći priključiti i planirani sadržaji sa područja Tranjčec.

Priključak na vodoopskrbnu mrežu biti će moguć preko postojećeg vodoopskrbnog cjevovoda PEHD DN 110 koji je položen uz jugozapadni rub državne ceste D307, a kojemu će se, obzirom na postojeće potrošače, morati svakako povećati kapacitet (profil cijevi). Trenutno odvodnja nije riješena, tako da će se ista morati riješiti privremeno posebnim režimima – septičke jame te odvodnja oborinske vode preko potrebnih separatora ulja, masti i benzina.

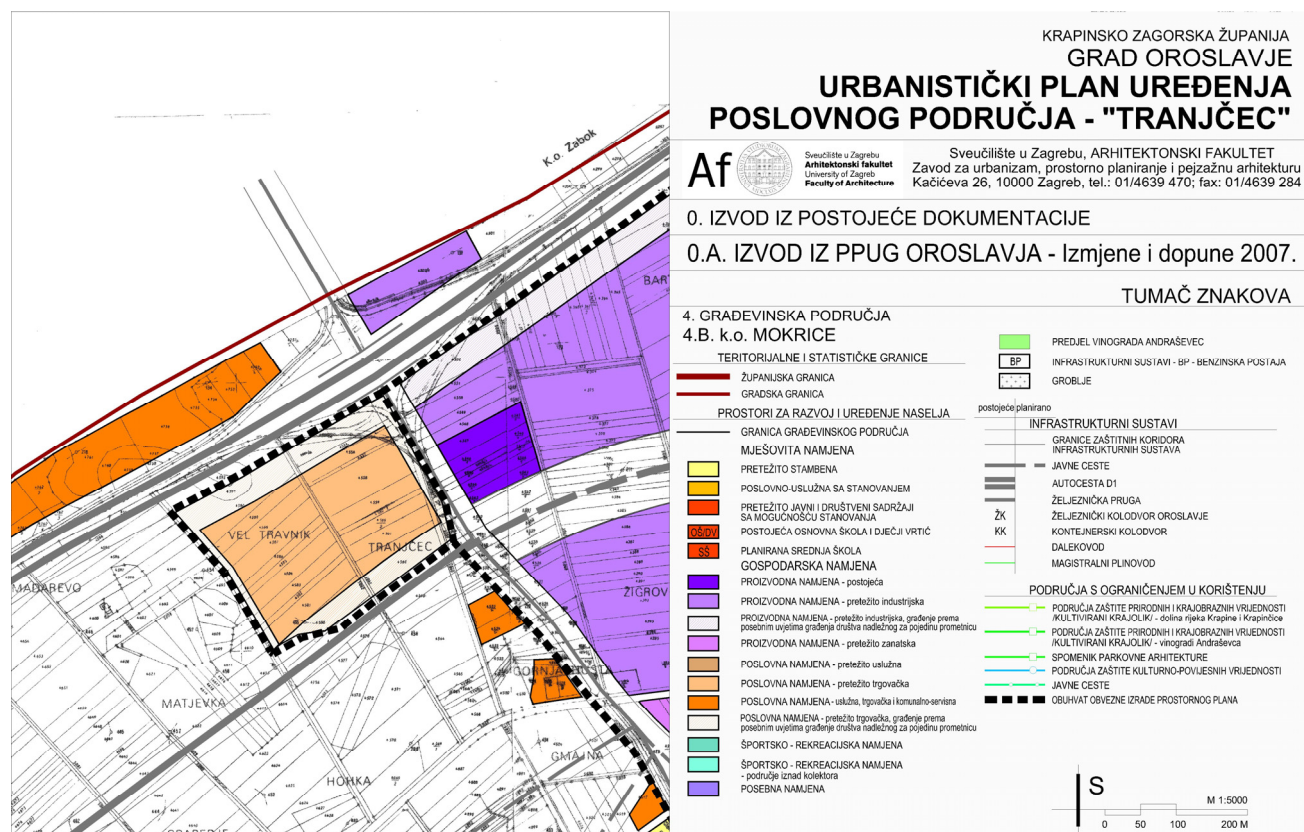
Jugoistočnim i sjeveroistočnim rubom obuhvata prolazi telekomunikacijski kabl na koji će trebati spojiti planiranu TK mrežu unutar obuhvata Plana.

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

Na ovom području nema posebno zaštićenih povijesnih ili prirodno ambijentalnih vrijednosti. Područje je potpuno neizgrađeno poljodjelsko zemljište slabije kategorije, bez posebno određenih poljoprivrednih i ratarskih kultura koje se na njemu povremeno uzgajaju.

1.1.4. Obveze iz planova šireg područja

Za područje Grada Oroslavja na snazi je temeljni prostorni plan uređenja Grada iz 2002. godine. Tijekom 2006. i početkom 2007. godine izrađena je *Izmjena i dopuna – 2007*. Oba ova dokumenta na prostoru Tranječec predviđaju uređenje gospodarskog sadržaja – pretežito poslovno i to kroz izradu Urbanističkog plana uređenja (slika 4) i list 0.A. *Izvod iz PPUG Oroslavje – Izmjene i dopune 2007.*



Slika 4: Izvod iz PPUG Oroslavja – Izmjene i dopune 2007

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Općim ciljem prostornog razvoja Gradskog značaja može se smatrati težnja za postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti kroz ostvarivanje *održivog razvitka* poradi *bolje kvalitete života* stanovništva na svim područjima Grada, ali i šire. Taj će se cilj ostvariti, odnosno može se ostvariti:

- unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora (demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, prometnom povezanošću, funkcionalnom organizacijom prostora i sl.);
- očuvanjem i povećanjem vrijednosti kvalitete prostora (čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne i kulturne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja);
- uključivanjem kvalitetnim prometom u hrvatske i europske razvojne i integracione sustave.

S gledišta korištenja prostora težište treba biti na:

- očuvanju fizičke cjelovitosti područja, prvenstveno racionalnim korištenjem prostora za gradnju,
- uvažavanju prirodnih značajki prilagođivanjem proizvodnje biološkim ciklusima i lokalnim uvjetima bez komponente zagađivanja.

U općem prostornom kontekstu Grad se nalazi u vrlo povoljnom geoprometnom položaju. To svakako otvara vrlo dobre mogućnosti potencijalno boljem gospodarskom i svekolikom drugom razvoju, ali će s druge strane izaziva i jače pritiske na prostor i njegovo korištenje. Poziciju Grada i naselja u okviru Županije treba promatrati kroz nužnost osiguranja razvoja naselja, poradi poboljšanja postojećih obilježja građevnog područja i skladnijeg regionalnog razvoja.

Cilj Prostornog plana uređenja Grada Oroslavja (PPUG-a) bio je osiguranje prostornih uvjeta za ostvarivanje smjernica razvoja osobito kroz osiguravanje prostornih pretpostavki za gospodarski razvitak sredine, kako u smislu proizvodnih i servisnih djelatnosti tako i u smislu umjerenih poslovnih razvojnih programa osiguravajući za to odgovarajuće površine,

2.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja gospodarskog razvoja i strukture treba biti usmjeravanje razvoja prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki optimalnom iskorištavanju ukupnih raspoloživih prirodnih i kadrovskih potencijala s ciljem poboljšanja standarda življenja. Sa dobrim gospodarskim programima Grad treba poticati ostanak mlađih osoba u radno-aktivnoj dobi te stvarati uvjete za, po potrebi, imigraciona kretanja, tj. naseljavanje prostora Grada odgovarajućim stručnim kadrom. Primijenjene tehnologije i ostvarena razina produktivnosti u velikoj mjeri bi trebale odrediti potrebni broj stalne radne snage, a tek potom eventualno i po potrebi povremene, ili sezonske radne snage. U tom smislu, a i u ovisnosti o raspoloživim ukupnim resursima ne smije se dozvoliti monostrukturna orijentacija gospodarstva na samo jednu granu već treba raditi na koncepciji raznovrsne gospodarske strukture oslobođene industrijskih zagađivača. Pored raznovrsnosti razvoja gospodarskih grana, potrebno je razvijati i polivalentnost domaćinstava,

odnosno gospodarstava tako, da se može osiguravat prihod iz više izvora što je i dosad bio slučaj, ali sada to valja obavljati na višoj i kvalitetnijoj razini. Kao jedan od prioriteta budućih ciljeva svakako mora biti i težnja da se ulaganja u razne oblike gospodarstva financijski izjednače s profitabilnijim prostorima. Isto treba postići i u izjednačavanju javnog standarda i društvene opremljenosti (kompletna infrastrukturna opremljenost, školske, zdravstvene, kulturne, sportske i ostale usluge).

U odabiru i poticanju određenih gospodarskih aktivnosti u svakom slučaju treba birati one, koje su stručno utemeljene i dokazane bez obzira da li se radi o radnim ili kapital intenzivnim djelatnostima, one koje koriste i unapređuju raspoložive prirodne resurse, nisu veliki energetski potrošači te ne zahtijevaju veće količine sirovina i repromaterijala. Pored navedenog treba voditi računa o stvaranju potreba za radnim mjestima, koja se najvećim dijelom mogu popunjavati iz rezerve radne snage sa područja Grada i bliže okolice, dijelom doškolovanjem ili prekvalifikacijom. Gospodarske aktivnosti uz određenu međuovisnost gospodarskih subjekata i njihov višestruki utjecaj jednih na druge moraju se temeljiti na kvaliteti u odnosu na količinu.

Ovim Planom nastavlja se uređenje područja u zapadnom dijelu Grada Oroslavja koje je PPUG-om planirano za razvoj gospodarskih sadržaja. Ovdje se nikako ne smije dogoditi da se na ovim prostorima počne razvijati primarna industrija, nego isključivo manje gospodarske jedinice primjerene današnjem promatranju gospodarstva na lokalnoj, županijskoj i državnoj razini.

Iz izložene analize postojećeg gospodarskog razvoja, ograničenja i mogućnosti razvoja te planiranog gospodarskog i ukupnog društvenog razvitka Grada može se zaključiti da u cilju prevladavanja trenutnih teškoća i pronalaženja izlaska iz stanja, uz poboljšanje korištenja svih raspoloživih izvora i programiranja održivog razvoja, potrebno je poduzeti slijedeće mjere:

- Razvoj svih djelatnosti i gospodarskih grana usmjeravati prema donesenim programima uz poduzimanje investicijskih aktivnosti;
- Osigurati svu potrebnu infrastrukturu za gospodarski razvoj najvećim dijelom uz potporu države i njezinih institucija;
- Pripremati programe razvoja svih djelatnosti na temelju donesenih kriterija i iste ponuditi zainteresiranim ulagačima;
- Kroz donošenje i prilagođivanje prostornih i eventualno drugih planova, osigurati prostorne mogućnosti zacrtanog razvoja uz primjenu ekoloških normi očuvanja okoline;
- Poticati osobito razvoj obiteljskih gospodarstava i mogućnost dvojnih zanimanja.

U svim mjerama i programima potrebno je voditi računa o specifičnosti života i privređivanja na ovakvim prostorima, unaprijediti povezanost sa širim prostorom. Ovim planom osiguravaju se prostorno-planski elementi, koji u prostornom smislu osiguravaju mogućnost ostvarenja željenih ciljeva gospodarskog razvoja.

2.2. Prometna i komunalna infrastruktura

Prostornim planom uređenja Grada i ovim Planom se moraju stvoriti temeljni preduvjeti za razvoj, kako gospodarskih tako i prometno-komunalnih sadržaja nužnih za razvoj naselja i Grada. Obzirom na rečeno, treba naglasiti da se infrastrukturni sustavi smatraju glavnim čimbenikom usmjerenja gospodarskog razvoja nekog kraja. Stoga ovim Planom treba stvoriti preduvjete za uspostavu mreže infrastrukturnih sustava unutar gospodarskih područja Grada te osigurati potrebne kapacitete uz slijedeće:

- sigurno i kvalitetno prometno povezivanje prostora Grada sa susjednim prostorima, ali i šire. Sjeverozapadnim rubom područja Grada prolazi vrlo važna prometnica A2 i nalazi se prometno čvorište "Mokrice" što predstavlja vrlo važnu okosnicu prometnog razvoja. Povoljan prometni položaj pružiti će bolje uvjete gospodarskog razvoja, a osiguranje prostornih preduvjeta cilj je ovoga Plana;
- osiguranje sustava kvalitetne opskrbe vodom, kao i očuvanje vodonosnih slojeva od zagađenja;
- osiguranje dovoljnih količina kvalitetne energije;
- bolje korištenje postojećih infrastrukturnih kapaciteta;
- riješiti problem zbrinjavanja i odlaganja komunalnog otpada;
- očuvanje okolnih kvalitetnih plodnih tala.

2.3. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Cjelokupno područje ovog dijela Krapinsko zagorske županije obrađivalo se kroz povijest što je stvorilo današnju fizionomiju kultiviranog krajobraza u kojem se nalaze poljodjelske površine izmiješane sa šumama i šumskim čistinama. Kod pejzažnog uređenja zelenih dijelova područja biti će potrebno voditi računa o korištenju primjerenih biljnih vrsta, naročito stabala u planiranim drvoredima duž prometnica unutar gospodarskog područja. Smanjivanjem biološke raznolikosti pojedinog predjela smanjuje se i njegova ekološka stabilnost i ravnoteža te ono postaje neotpornije na negativne utjecaje.

2.4. Ciljevi prostornog uređenja

S gledišta održivog razvitka nameće se nužnost drugačijeg promišljanja prostora gdje ne će biti čovjek i njegove često puta nepromišljene i sebične potrebe prvi zadatak planiranja. U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnog planiranja, tj. sveobuhvatnog pristupa razvitku vezanog za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i trajno očuvanje okoliša kao razvojnog vrela od neprocjenjive vrijednosti, a sve uz puno sudjelovanje javnosti. U suvremenom gospodarskom razvitku prostor (zemljište) pomalo gubi svoje tradicijsko značenje najvažnijeg gospodarskog izvora, jer se težište pomiče prema znanju, poduzetništvu, informatičkim i prometnim sustavima. U tržišnom gospodarstvu prostor ima svoju uporabnu vrijednost, dok se vrijednost okoliša (pojam okoliša je širi od prostora) još uvijek teško vrednuje. I prostor i okoliš su ograničeni i zato je neophodno sveobuhvatno i sustavno planiranje i gospodarenje prostorom i okolišem. Pod sustavom upravljanja podrazumijevamo: društveni i gospodarski razvitak; svrsishodno korištenje prirodnih

izvora i kulturnog nasljeđa, zaštitu okoliša i provedbu i kontrolu sustava upravljanja prostorom i okolišem.

Preduvjet svekolikog gospodarskog rasta neke jedinice lokalne samouprave jest kvalitetnije prometno povezivanje i infrastrukturno opremanje iste. Principi racionalnog korištenja prostora utvrđeni su *Zakonom o prostornom uređenju i građenju*. Može se smatrati da su to društvena opredjeljenja u odnosu na prostor, shvaćanje njegove vrijednosti, njegove neobnovljivosti, te svijesti o štetnosti neracionalne i neorganizirane potrošnje prostora. Stoga izdvajamo opće ciljeve iz PPUG Oroslavje, a koje je važno poštovati i prilikom izrade nove prostorno - planske dokumentacije za Grad:

- vrednovanje zatečenog stanja s unapređenjem već postojećih vrijednosti (pejzaža),
- racionalno trošenje prostora novom izgradnjom,
- donošenjem novih dokumenata prostornog uređenja riješiti problem objekata "divlje izgradnje" u skladu s proklamiranim stavovima i pravilima struke,
- razvoj naselja i radnih mjesta, te središnjih funkcija oko postojećih i potencijalnih jezgara razvoja,
- osiguranje optimalne prometne povezanosti i prometne organizacije naselja,
- planiranje i osiguranje površina za budući gospodarski razvoj uz osiguranje od neplanskog korištenja,
- smanjenje nepovoljnih utjecaja čovjeka na njegovu okolinu.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

U okviru prostorne i gospodarske strukture Županije, razvoj i urbanizacija područja Grada temelji se na boljoj prometnoj povezanosti sa susjednim Općinama i Gradovima, gospodarskim planovima razvoja, podržavanju demografskog rasta i raznim vidovima zaštite prostora u najširem smislu, a što je u skladu s postavkama županijskog prostornog plana. Vjerojatno je za očekivati, da će se nastaviti proces sekundarne urbanizacije. Procesi primarne urbanizacije će se ograničiti u granice građevinskih područja koja su smanjena u odnosu na važeću prostorno-plansku dokumentaciju prije izrade ovoga Plana.

Iz svega rečenog, za očekivati je, da će Grad Oroslavje, ovim Planom poboljšati svoj položaj u hijerarhiji općina i gradova Županije kako to i predviđa PP Županije. Obzirom na veličinu Grada, njegovo sudjelovanje u općem gospodarskom kretanju Županije, moglo bi biti sve značajnije obzirom na prometni položaj u odnosu na cijelu Krapinsko zagorsku županiju i susjednu Zagrebačku županiju. Tome će zasigurno pridonijeti planirano gospodarsko područje *Tranjčec*.

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Ovim Planom stvorene su prostorne pretpostavke razvoja, ne samo Grada, već i šireg područja Krapinsko zagorske županije, koji se očitavaju kroz:

- određivanje područja za razvoj gospodarstva i malog poduzetništva;
- planiranje rekonstrukcije postojećih prometnica, kao i planiranje izgradnje nove lokalne prometne mreže unutar gospodarskog područja;
- planiranje poboljšanja infrastrukturne opremljenosti gospodarskog područja (osobito izgradnje kanalizacijskog sustava, dogradnje sustava plinopskrbe, poboljšanje elektroopskrbe i telekomunikacije, te vodoopskrbe i sl.).

Osnovna ideja uređenja radnog područja zasnivala se na maksimalnom iskorištavanju postojećih površina za uređenje budućih građevinskih parcela uz omogućavanje svima njima odgovarajući kvalitetan prometni pristup, uz istovremeno poštivanje zatečenih prometnih smjerova i uvjeta. Prometnom "petljom" unutar gospodarskog područja sa jednim izlaskom na državnu cestu D307 stvoreni su uvjeti za formiranje građevinskih parcela različitih veličina (misleći ovdje prvenstveno na njihovu dubinu, jer se širina može odabrati prema stvarnim potrebama investitora) za različite investitore i njihove posebne uvjete gradnje i uređenja prostora.

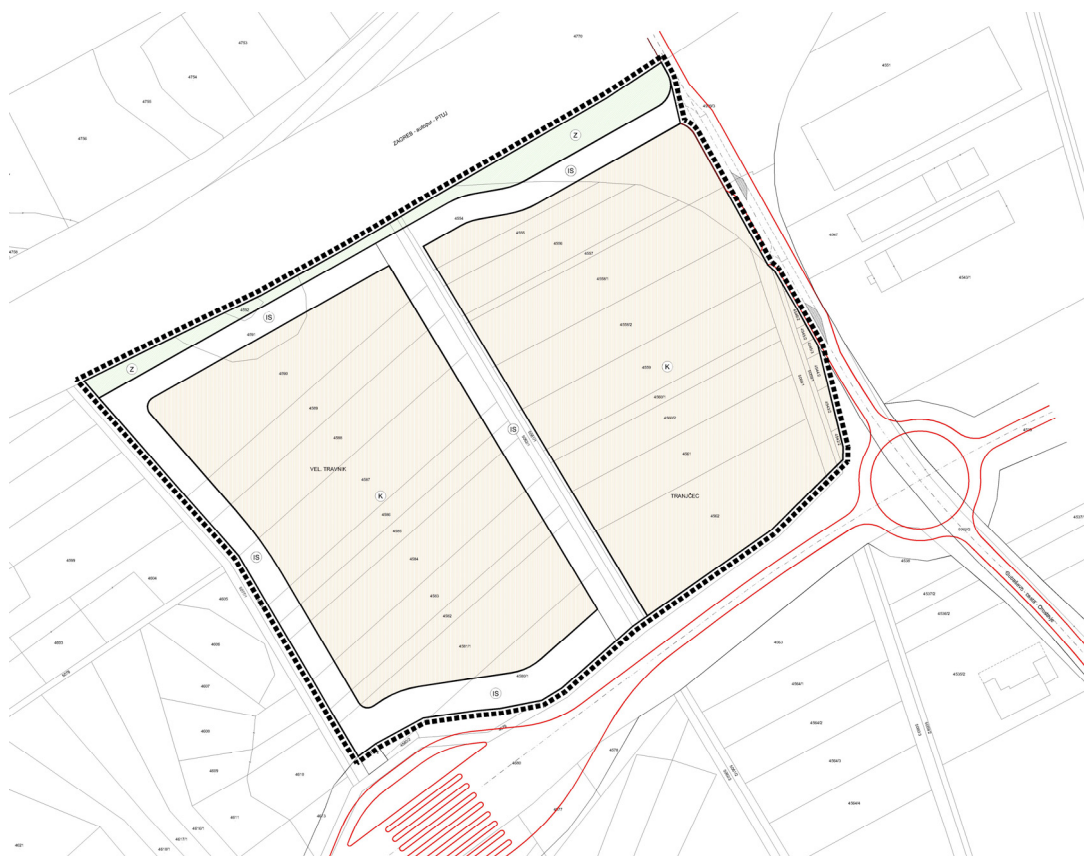
Oblik i veličina građevnog područja za potrebe razvoja gospodarskih sadržaja, pretežito poslovnih određeno je temeljem PPUG Grada Oroslavja. Sva ograničenja, koja je bilo moguće spoznati tijekom izrade ovoga Plana, kao i PPUG-a, uzeta su u obzir prilikom planiranja uređenja ovog prostora. Zbog nepostojanja i nemogućnosti izrade stručnih studija, tijekom izrade ovoga plana, mnogi od ovih činitelja su uzimani u obzir djelomično - na temelju obilaska terena i podataka koje je bilo moguće tom prilikom prikupiti. Građevno područje za radno područje Tranjčec planirano

je za gradnju, poslovnih, trgovačkih, servisnih, skladišnih i manjih proizvodnih objekata - gospodarske zgrade za obrtničke radionice i manje proizvodne pogone.

3.2. Osnovna namjena prostora

U sklopu PPUG Oroslavje predviđeno je uređenje građevnog područja *Tranjčec* za gospodarske, pretežito poslovne sadržaje, koji se zbog svoje namjene i veličine ne mogu smjestiti uz obiteljske zgrade i na obiteljskim građevnim parcelama. Prije izgradnje, cijelo ovo područje potrebno je opremiti potrebnom komunalnom infrastrukturom, a koja će se spojiti na već postojeće. Izuzetak je odvodnja, koju će trebati riješiti planski za cijelo gospodarsko područje koje je planirano PPU-om Grada. Unutar ovog područja nije moguće planirati djelatnosti koje onečišćuju okoliš.

Tako je ovim Planom predviđeno list 1. *Korištenje i namjena površina* uređenje prostora *Tranjčec* sa slijedećim namjenama: **GOSPODARSKA NAMJENA K** – pretežito poslovna; **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – IS** - pojasevi javnih prometnih površina, te **JAVNE ZELENE POVRŠINE - Z** uz sjeverozapadni rub područja neposredno uz rub autoceste A2 koja se na ovom dijelu denivelira – podiže na nadvožnjak kako bi premostila i omogućila prolaz državnoj cesti D307, a koje neće moći imati nikakvu korisnu namjenu zbog svog položaja, osim isključivo zaštitnu.



Sveukupne gospodarske aktivnosti odvijale su se tijekom proteklih godina u izuzetno teškim i složenim uvjetima uzrokovanim nizom ograničavajućih čimbenika, a prvenstveno ratnim događanjima i posljedicama ratnog djelovanja. Međutim, danas su uvjeti za razvoj gospodarskih sadržaja daleko bolji, naročito omogućavanjem privatnog i stranog ulaganja, a čemu će svakako doprinijeti vrlo dobar prometni položaj Grada.

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

Kako je navedeno u prethodnom poglavlju, na ovom području ovim Planom predviđeno je uređenje slijedećih prostora i namjena, a njihove površine su date u narednoj tablici:

GOSPODARSKA NAMJENA – K pretežito poslovna

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – IS - koridori javnih prometnih površina

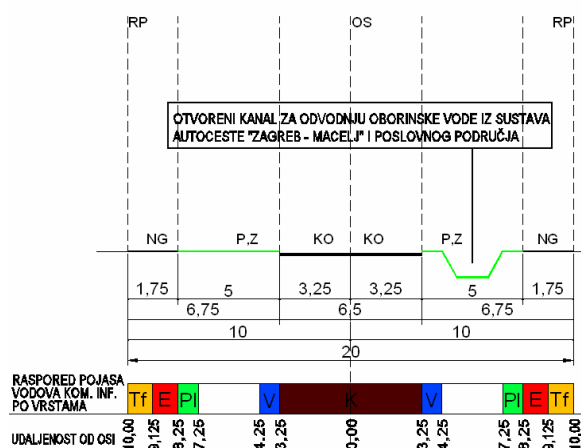
JAVNE ZELENE POVRŠINE - Z

	OPIS NAMJENE	OZNAKA	POVRŠINA
1.	Gospodarska – pretežito poslovna	K	5,6227 ha
		G1	2,9357 ha
		G2	2,6870 ha
2.	Infrastrukturni sustavi – koridori javnih prometnih površina	IS	1,4175 ha
		IS1	0,6682 ha
		IS2	0,7493 ha
3.	Javne zelene površine	Z	0,3320 ha
SVEUKUPNO			7,3722 ha

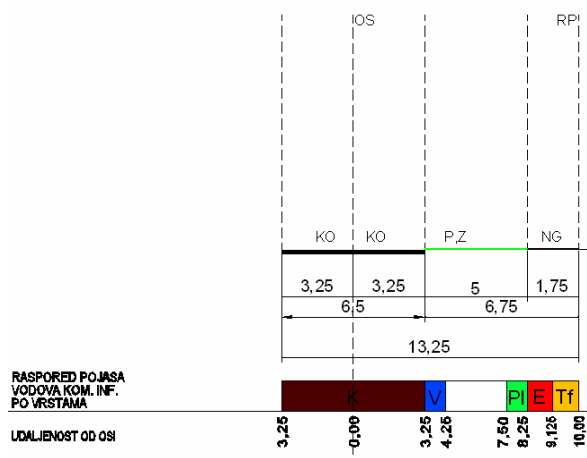
3.4. Prometna i ulična mreža

Osnovna ideja prometne mreže unutar gospodarskog područja *Tranjčec* (slika 5) zasniva se na djelomičnom iskorištenju postojećeg poljskog puta (k.č. 5062/1) te postavljanju trasa novih prometnica rubom obuhvata kako bi se maksimalno iskoristio prostor za razvoj gospodarskih sadržaja. Planom su predviđene dvije osnovne grupe prometnica: sa jednostrukim (B) i dvostrukim drvoredom (A). Sve je vidljivo na listu 2.A. *Promet*, odnosno na pratećim poprečnim profilima, koji su dati u nastavku. Profil prometnice **A** sastoji se od kolnika sa po jednom kolnom trakom (3,25 m) u svakom smjeru, zelenog pojasa širine 5,00 m s obje strane kolnika te s obje strane nogostup širine 1,75 m. Ova vrsta prometnice dijeli obuhvat radnog područja na dva dijela gospodarske namjene. Prometnica sa profilom **B** razlikuje se od prethodnog samo u tome što ima jednostrano postavljen pojas zelenila i nogostup. **B** profil prometnice se pojavljuje obodno u odnosu na obuhvat radnog područja. Širina cestovnog pojasa (koridora) tipa **A** iznosi 20,00 metara, a tipa **B** 13,25 m.

KARAKTERISTIČNI PROFIL PROMETNICE A-A S NAČELIMA RASPOREDA VODOVA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



KARAKTERISTIČNI PROFIL PROMETNICE B-B S NAČELIMA RASPOREDA VODOVA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Slika 5: Prometnica **Tip A**

Prometnica **Tip B**

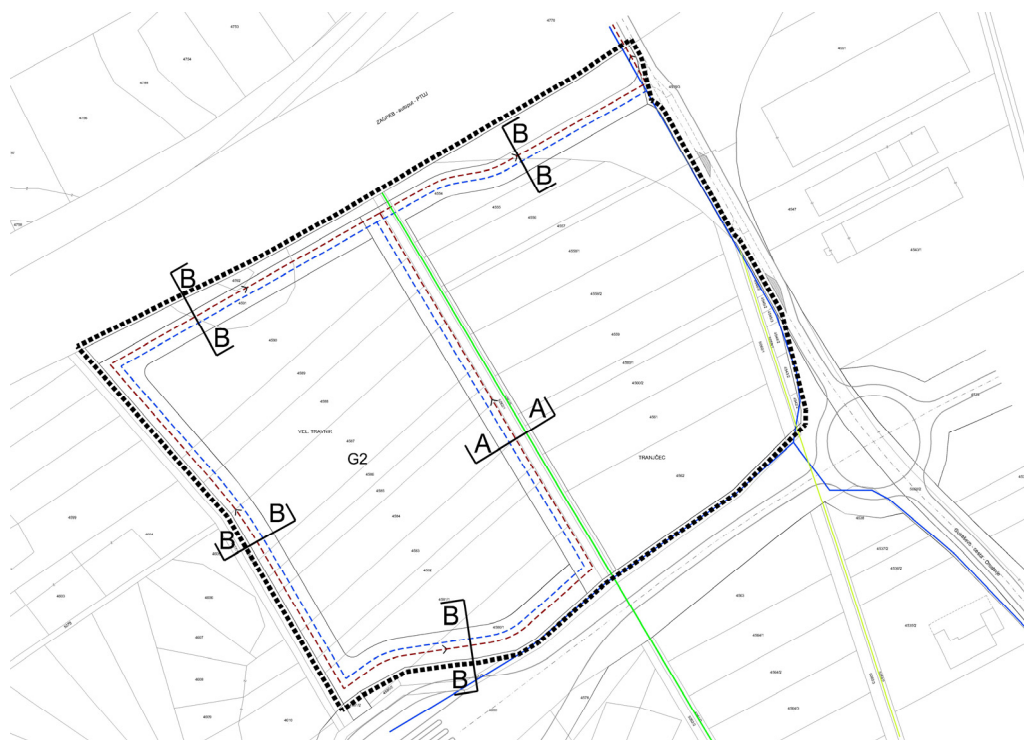
Glavni prometni pristup do radnog područja je isključivo sa državne prometnice D307 koja prolazi sjeveroistočnim rubom područja. Obzirom na blizinu podvožnjaka na autocesti A2 na dijelu D307 predložene su određene tehničke izmjene na kolniku, iako se predmetna prometnica nalazi izvan obuhvata Plana. To je napravljeno iz razloga da se dokaže mogućnost sigurnog kolnog ulaza/izlaza iz radnog područja na D307. Križanje planirane Brze ceste, D307 i silaznice sa autoceste riješeno je kao kružni tok (prema idejnom rješenju izrađivača istog).

Zeleni pojas unutar prometnica može se koristiti i za okomito parkiranje osobnih vozila, iako bi trebalo kod dimenzioniranja potrebnih građevinskih parcela računati da će se osobna vozila (bar veći dio njih) parkirati unutar same građevinske parcele.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Prijedlog polaganja pojedinih infrastrukturnih vodova unutar cestovnog pojasa detaljnije je prikazano na planovima infrastrukture listovi 2. *Infrastrukturni sustavi i mreže*.

Vodoopskrba gospodarskog područja spojiti će se na vodoopskrbni sustav Grada (postojeći PEHD DN 110 cjevovod uz sjeveroistočni rub obuhvata, a kojemu će se, obzirom na postojeće potrošače, morati svakako povećati kapacitet (profil cijevi). Polaganje vodovodnih cijevi planira se unutar pojasa javnih prometnih površina, (slika 6) i list 2.D. *Vodnogospodarski sustav*. Kako u vrijeme izrade ovog Plana nisu bili poznati korisnici prostora tako nisu bile poznate niti njihove potrebe za količinom vode, kako u industrijskom procesu, tako i u sigurnosnom pogledu (izgradnja hidratantske mreže). Ovim planom postavljeni su načelni pravci vodovodne mreže, stvarni profili će se utvrditi izračunom u idejnom rješenju i lokacijskom dozvolom, a nakon utvrđivanja programskih sadržaja unutar pojedinog dijela radnog područja.



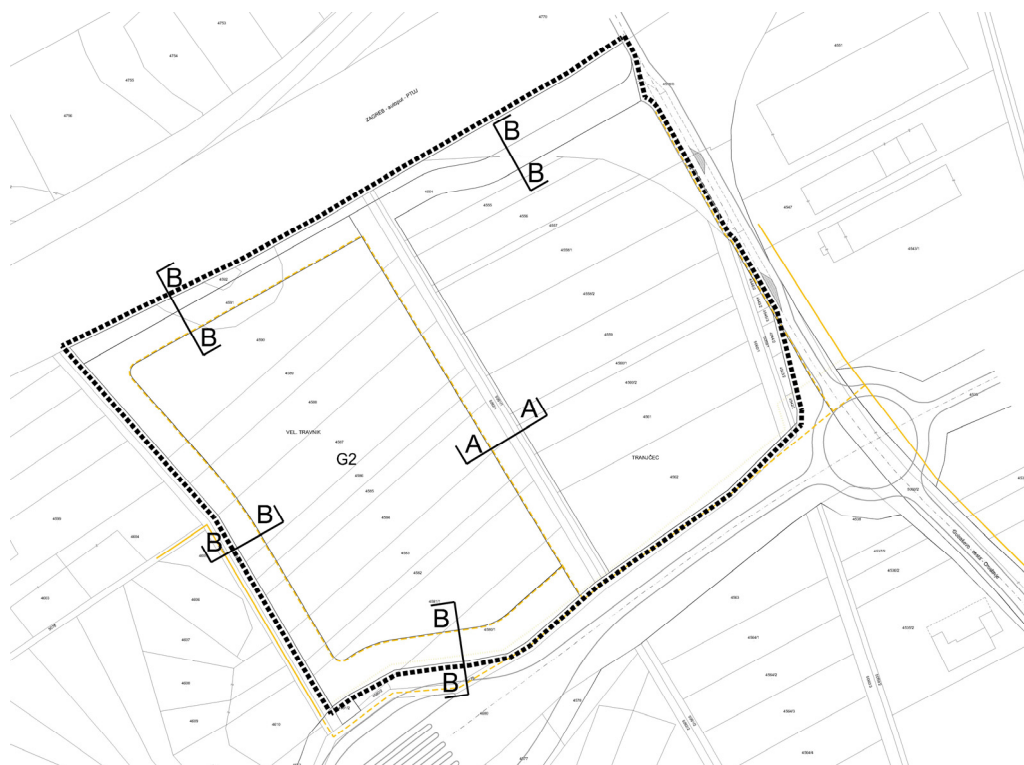
Slika 6: Vodnogospodarski sustav

Odvodnja otpadnih voda

Sustav odvodnje otpadnih voda poslovnog područja treba projektirati kao razdjelni, sanitarno – tehnološki sustav treba biti odvojen od oborinskog sustava odvodnje. Sanitarno – tehnološke vode poslovnog područja, (slika 6) i list 2.D. *Vodnogospodarski sustav*, potrebno pročitati putem malih zasebnih tipskih uređaja za pročišćavanje za svakog pojedinog potrošača i upustiti u sanitarno – tehnološki kolektor. Odmah po završetku izgradnje gradske kanalizacije, odvodnja sanitarno – tehnoloških voda poslovnog područja priključit će se na javni sustav odvodnje Grada Oroslavja. Ovim planom postavljeni su glavni pravci odvodne mreže, stvarni profili će se utvrditi izračunom u idejnom rješenju i lokacijskom dozvolom, a nakon utvrđivanja programskih sadržaja unutar pojedinog dijela radnog područja. Odvodna mreža radnog područja planirana je unutar pojasa javnih prometnica. Odvodnja sanitarno - tehnoloških otpadnih voda poslovnog područja treba biti riješena podzemno sa vodonepropusnim cjevovodima. Otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda iz sustava odvodnje autoceste Zagreb – Macelj na k.č. 5061/1 k.o. Mokrice se zadržava kako bi se oborinske vode poslovnog područja odvele zatvorenim cjevovodom ili otvorenim kanalima do tog istog kanala. Postojeći kanal na k.č. 5059/1 k.o. Mokrice se zadržava ali u njega se neće moći upuštati oborinska voda iz gospodarskog područja.

U slučaju pojave ulja masti i benzina na parkirališnim i manipulativnim površinama koje predstavlja potencijalnu opasnost za okoliš, obavezno predvidjeti izvedbu separatora ulja, masti i benzina, nakon kojeg se voda može ispustiti u kanale predviđene za površinsku odvodnju oborinskih voda. Uvjete i način priključenja građevina na mrežu odvodnje otpadnih voda će propisati nadležno komunalna tvrtka.

Telekomunikacijska opskrba ovog područja, (slika 7) i list 2.B. *Telekomunikacije*, ne bi trebala predstavljati nikakav problem, jer na području Grada i u ovom dijelu županije ima još dovoljno slobodnih kapaciteta. Današnji sustav telekomunikacijske mreže omogućava da svaki korisnik ima na raspolaganju više vrsta usluga preko istog telekomunikacijskog kabla tako da će se vjerojatno za svakog potrošača moći osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka i omogućiti korištenje usluga kao što su (POTS, ISDN, ADSL, itd.). TK mreža će se postaviti u DTK infrastrukturne kanale postavljene u pojaseve javnih prometnica. Mjesto priključenja svakog pojedinog korisnika na TK sustav ovog područja će se odrediti idejnim projektom i lokacijskom dozvolom. Danas, krajnjim jugoistočnim prostorom obuhvata prolazi korisnički kabl koji je postavljen preko planiranih građevinskih parcela. Taj korisnički kabl se po potrebi može ukinuti, i Planom se predlaže njegovo premještanje, odnosno postavljanje novog unutar cestovnog pojasa. To izmještanje nije obaveza, ali je preporučljivo jer se na taj način oslobađa cjelokupna površina građevnih čestica.

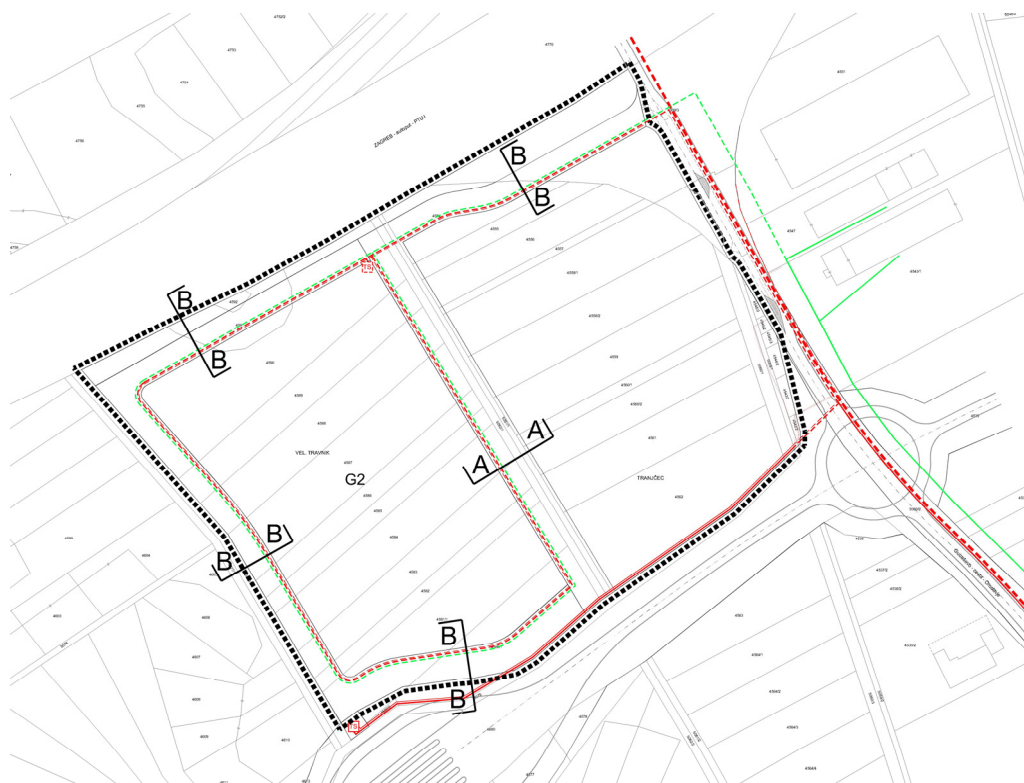


Slika 7: *Telekomunikacije*

Elektroopskrba radnog područja, (slika 8) i list 2.C. *Energetski sustav*, odnosno polaganje vodova elektroopskrbe, predviđena je unutar pojasa javnih prometnica. Prema PPUG Oroslavje, sjeveroistočnim rubom radnog područja prolazi podzemni 10(20) kv dalekovod kao i planirani 35 kV. Kako bi se omogućilo istovremeno zadovoljavanje potreba za električnom energijom velikih i malih potrošača, ovim Planom predviđeno je postavljanje visokonaponskog voda kroz sve javne prometne površine. Na taj način moguć je priključak svakog potrošača direktno na visokonaponski kabl na dva načina: preko vlastite trafostanice na svojoj parceli (u slučaju velikih potreba za

energijom) ili preko skupne trafostanice za više korisnika (ako su potrebe za energijom manje), ali tada sa niskonaponskim kablom. U slučaju da se pojavi potreba i za visokim i niskim naponom ovog prostora moguća je kombinacija obiju varijanti. Položaj i oblik građevinske(ih) parcele(a) trafostanice nisu točno utvrđeni ovim Planom iz razloga što se ne znaju mogući korisnici ovog prostora kao i njihove potrebe za električnom energijom. Ovaj plan načelno predviđa jednu novu trafostanicu uz sjeverni rub obuhvata, na području G2. Točnu lokaciju i snaga trafostanice, kao i mjesto priključka, utvrdit će se prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za pojedine sadržaje, a na temelju idejnog arhitektonskog i strojarskog rješenja te posebnih uvjeta nadležne ustanove za distribuciju električne energije.

Plinoopskrba radnog područja, (slika 8) i list 2.C. *Energetski sustav*, također je predviđena postavom cijevi plinovoda duž planiranih javnih prometnih površina. Tek nakon utvrđivanja stvarnih korisnika i njihovih potreba moći će se planirati dodatne plinoopskrbne građevine (redukcione stanice i sl.) i njihov položaj u prostoru. Mjesto priključenja svakog pojedinog korisnika na plinoopskrbni sustav ovog područja će se odrediti idejnim projektom i lokacijskom dozvolom. Prijedlog polaganja vodova energetskog sustava unutar javnih prometnih površina vidljiv je na idejnoj skici u prilogu na kraju ovog poglavlja (slika 8). Sjeveroistočnim rubom obuhvata, istočnim dijelom pojasa državne ceste D307 prolazi danas postojeći plinovod na koji će se moći priključiti svi novoplanirani potrošači uz prethodnu provjeru stvarnih potreba. Po potrebi bi se tada postojeći plinoopskrbni vodovi trebali pojačati.



Slika 8: *Energetski sustav*

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i načini gradnje

Prijedlog plana parcelacije (slika 9) i list 3.A. *Prijedlog plana parcelacije* gdje je prikazano formiranje grupa građevinskih parcela **G1-2** (za nepoznate vlasnike i/ili korisnike), parcele **IS1** i **IS2** javnih prometnih i parcela **Z** za uređenje javne zelene površine.



Slika 9: Plan parcelacije

Oblik i veličina građevinske čestice nisu utvrđeni ovim Planom, već će se oni moći utvrditi u skladu sa stvarnim potrebama pojedinih korisnika i odredbama za provođenje ovoga Plana. U načelu, utvrđena je dubina pojedinih grupa parcela (**G1 i G2**), ali u slučaju stvarnih potreba moći će se površina istih eventualno podijeliti na dva reda građevinskih parcela, ali tada dubina ta dva nova reda treba biti jednaka ($\pm 5\%$). Ukratko, zbroj dubina čestica u ove dvije grupe mora biti uvijek jednak razmaku regulacijskih linija uz rubne prometnice, a sve iz razloga da se ne dogodi da u središnjem dijelu ostane neiskorišteno građevinsko zemljište.

Za potrebe izgradnje trafostanice za radno područje *Tranjčec* nije predviđena zasebna građevinska parcela za njezinu izgradnju iz razloga što se ne zna njezina veličina i potrebni kapacitet. Određen je samo načelni položaj TS-a, koji je prikazan na Listu 2.C. *Energetski sustav*. Točan položaj i veličina građevinske čestice za izgradnju trafostanice odredit će se idejnim rješenjem i lokacijskom dozvolom za izgradnju gospodarskih sadržaja, uz zadovoljavanje uvjeta da

se osigura pristup na istu s javne prometne površine. U slučaju potrebe, za pojedinog potrošača/korisnika može se predvidjeti izvedba vlastite trafostanice unutar same građevine ili građevinske parcele svakog pojedinog korisnika.

Etapnost izgradnje pojedinih prometnica nije utvrđena ovim Planom, već će se to ostvariti u skladu sa potrebama pojedinih korisnika ovog područja, ali je logično za očekivati da će se prvo izvesti prometnica na parceli **IS1**.

Od negrađivih čestica tu je i jedna parcela javne zelene površine (**Z**), koja se nalazi u sjeverozapadnom rubu radnog područja koja pokriva prostor zaštitnog koridora uz nadvožnjak autoceste A2.

Način i uvjeti gradnje (slika 10) i list 3B *Način i uvjeti gradnje* na kojem su prikazane građevinske linije (pravci). Građevinske linije (pravci) su utvrđene na udaljenosti 10,00, 25,00 i 27,05 metara od regulacijske linije (pravca), ovisno o poziciji unutar obuhvata, a prema prikazu na listu 3B *Način i uvjeti gradnje*.



Slika 10: *Način i uvjeti gradnje*

Bočna linija gradivog dijela građevinske parcele utvrđena je u načelu na udaljenosti od 10,00 metara od bočnog ruba građevinske parcele, osim u južnom dijelu područja G1 gdje je ta udaljenost 25,00 m (obzirom na potreban zaštitni pojas prema silaznici sa autoceste i državnoj cesti D307). Stražnja linija gradivog dijela građevinske parcele utvrđena je na najmanjoj udaljenosti od 10,00

metara od stražnjeg dijela parcele u svim slučajevima (slika 10). Unutar ovako opisanih linija građenja moguća je izgradnja glavnih i pomoćnih građevina razne gospodarske namjene.

Najveća dopuštena visina građevina određena je sa tri parametra: katnošću građevine na Po+Pr+1 (podrum+prizemlje+prvi kat), visinom građevine na maksimalnih 10,00 m i ukupnom visinom građevine na maksimalnih 12,50 m. Iznimno visina sljemena krova zgrade može biti veća za potrebe organizacije tehnološkog procesa i smještaja proizvodne opreme, ali tada površina tog dijela građevine ne smije biti veća od 15%, niti manja od 5% tlorisne površine zgrade.

Krovišta građevina mogu biti kosa ili ravna, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine. Kosa krovišta moraju biti nagiba 3° - 12° . U slučaju da se radi o izgradnji većih građevina kod kojih bi pridržavanje o najmanjem nagibu krovnih ploha dovelo do visine krovnog sljemena veće od 12,50 m, tada se može dozvoliti i izgradnja paralelnog višestrešnog (shed) krovišta.

Postotak izgrađenosti građevinske parcele može iznositi maksimalno 50%. To se odnosi na površinu parcele pod građevinama. Međutim, najmanje 20% građevinske parcele mora biti ozelenjeno.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

Zaštita okoliša postiže se: predviđanjem, praćenjem, sprečavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, zaštitom i uređenjem vrijednih dijelova okoliša, sprečavanjem rizika i opasnosti po okoliš, poticanjem korištenja obnovljivih izvora i energije, poticanjem upotrebe proizvoda i korištenja proizvodnih postupaka najpovoljnijih za okoliš, ujednačenim odnosom zaštite okoliša i gospodarskog razvoja, sprečavanjem zahvata koji ugrožavaju okoliš, sanacijom oštećenih dijelova okoliša, razvijanjem svijesti o potrebi zaštite okoliša u odgojnom i obrazovnom procesu i promicanjem zaštite okoliša, donošenjem pravnih propisa o zaštiti okoliša, obavještavanjem javnosti o stanju u okolišu i njenim sudjelovanjem u zaštiti okoliša, povezivanjem sustava i institucija zaštite okoliša. Zaštite okoliša temelji se na učinkovitom očuvanju prostora i teži višoj razini kakvoće života.

Na području općine i radnog područja *Trančec* mjere zaštite okoliša treba provoditi: trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti, očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode i racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara, te unapređenjem stanja okoliša i osiguravanjem boljih uvjeta života i rada. Posebno se to odnosi na planiranje namjene i određivanje uvjeta korištenja prostora s ciljem zaštite prostora od prekomjernog izgrađivanja i neracionalnog građenja, gradnju infrastrukturnih sustava i lokalnih sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, privremenog i trajnog zbrinjavanja otpada, zaštitu zraka, zaštitu tla i drugog. Stoga se ovim Planom utvrđuje minimalna površina pojedine parcele koja se mora ozeleniti, odnosno maksimalna površina izgrađenosti parcele. Treba uspostaviti sustav podataka o prostoru kao podlogu za pravovremeno i objektivno izvješćivanje o

stanju u prostoru te za donošenje odluka o programima njegovog uređenja. Ugroženi dijelovi okoliša je osobito okoliš i neposredan prostor gospodarskih područja.

Smjernice za njegovu zaštitu obuhvaćaju razvoj infrastrukturnog sustava na zbrinjavanju komunalnih i industrijskih otpadnih voda i zaštitu od incidentnih zagađenja. Potrebno je otpadne vode, koje se mogu pojaviti u gospodarskoj zoni prethodno pročistiti na samim mjestima nastanka do razine komunalnih otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju. Mjere za sprječavanje utjecaja od incidentnih zagađenja trebale bi biti obuhvaćene planovima zaštite okoliša za svakog pojedinog zagađivača. Potrebno je pravodobno djelovati na suzbijanju takvih zagađenja.

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

(1) Urbanistički plan uređenja radnog područja *Tranjčec* (u daljnjem tekstu Plan), utvrđuje uvjete za uređenje radnog područja u zapadnom dijelu Grada, određuje svrhovito korištenje, namjenu i oblikovanje, građevnog zemljišta te zaštitu okoliša na području Grada.

Članak 2.

(1) Uređivanje prostora na području Plana: izgradnja građevina, uređivanje zemljišta i obavljanje drugih radova na površini zemlje, te iznad ili ispod površine zemlje, provodit će se u skladu s ovim Planom, odnosno u skladu sa postavkama i izvedenicama, koje iz njega proizlaze.

(2) Načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

- načela održivoga razvoja,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
- pravila urbanističke, prostorno-planerske i krajobrazne struke.

Članak 3.

(1) Plan se donosi za područje *Tranjčec*, na području Grada Oroslavja.

(2) Plan se sastoji iz tekstualnog i kartografskog dijela:

TEKSTUALNI DIO PLANA

1. POLAZIŠTA
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

KARTOGRAFSKI DIO PLANA

- 0.A. IZVOD IZ PPUG OROSLAVJA – Izmjene i dopune 2007.
- 0.B. KATASTARSKA PODLOGA
- 0.C. OBUHVAT PLANA NA KATASTARSKOJ PODLOZI
 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
 - 2.A. PROMET
 - 2.B. TELEKOMUNIKACIJE
 - 2.C. ENERGETSKI SUSTAV
 - 2.D. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
 - 3.A. PRIJEDLOG PLANA PARCELACIJE
 - 3.B. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Članak 4.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(1) Gospodarsko područje *Tranjčec* namijenjeno je za:

1. za gospodarsku – pretežito poslovnu izgradnju
2. za izgradnju potrebne prometne i druge komunalne infrastrukture

Ove površine prikazane su na grafičkom listu 1. *Korištenje i namjena površina* te na grafičkim listovima 2.A.-2.D. Infrastrukturni sustavi i mreže.

Članak 5.

(1) Područje obuhvata Plana omeđeno je prometnicama: autocestom A2 Zagreb - (GP) Macelj sa sjeverozapadne strane, državnom cestom D307 Donja Stubica – Zabok sa sjeveroistočne strane i pristupnom cestom čvoru "Mokrice" na Autocestu A2 Zagreb - (GP) Macelj sa pratećim naplatnim kućicama na jugoistoku, te otvorenim kanalom za odvodnju oborinske vode na jugozapadu.

4.1. Površine građevinskih područja za gospodarsku izgradnju

Članak 6.

(1) Razmještaj i veličina građevinskih područja za gospodarsku, pretežito poslovnu izgradnju, prikazani su na grafičkom listu 1. *Korištenje i namjena površina* i na grafičkim listovima 3.A. *Prijedlog plana parcelacije* i 3.B. *Način i uvjeti gradnje*.

(2) Unutar ovih predjela moguća je formiranje građevinskih parcela za izgradnju građevina poslovne, trgovačke, skladišne, servisne i manjim dijelom (do 20% površine obuhvata) proizvodne namjene kao i namjena koje se logično nadopunjavaju na potrebe određene poslovne djelatnosti: restoran za zaposlene, rekreacijski sadržaji za zaposlene (otvoreni sportski tereni, izdvojene građevine sa sportskim sadržajima do 120 m²), veće parkirališne površine (za osobna i teretna vozila kao i kamionskih kontejnera), natkrivene i zatvorene servisne radionice za vozila i sl.

(3) Smještaj gospodarskih djelatnosti ovisno o prostoru, na kojem se smještavaju, veličini, kapacitetu i vrsti djelatnosti odnosno gospodarske jedinice utvrđuje se kroz sljedeće uvjete:

- da racionalno koriste prostor s prioritetom obnove, rekonstrukcije i boljeg korištenja već uređenog i izgrađenog prostora te namjene,
- da se prilikom planiranja prostora novih korisnika usklade interesi korisnika, osigura dovoljan prostor za razvoj postojećih i novoplaniranih korisnika te da se utvrde mogući utjecaji na okoliš i osigura zaštita okoliša,
- da su energetske i prometno primjerene prostoru u kojem se planiraju te da se osigura potrebna količina i sigurnost opskrbe vodom i energijom koja ne smije ugroziti potrebe naselja i drugih djelatnosti,
- da se izgradi odgovarajuća odvodnja s obavezom priključenja na kanalizacijsku mrežu naselja i predtretmanom otpadnih voda ovisno o njihovoj vrsti i količini, odnosno da se izgradi vlastiti sustav odvodnje s pročišćavanjem otpadnih voda ako u naselju nema odgovarajućega sustava odvodnje u svemu prema vodopravnim uvjetima,

(4) Na građevnom području za gospodarsku djelatnost (izvan građevinskih područja naselja) mogu se smještavati one gospodarske djelatnosti koje se zbog uvjeta prostorne organizacije, načina korištenja i opsluživanja te tehnologije proizvodnje (zagađenja okoliša, prometne pristupačnosti i sl.) ne mogu smjestiti unutar građevinskih područja naselja.

Članak 7.

(1) U gospodarskom području utvrđenim ovim Planom predviđa se smještaj:

- a) poslovnih sadržaja i građevina,
- b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevinskih područja naselja,
- c) proizvodnih, servisnih i skladišnih pogona, koji bi možebitno zahtijevali poseban pristupni, proizvodni i korisnički tretman.
- d) reklamnih stupova na formiranim privatnim građevinskom parcelama unutar gradivog dijela.

(2) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- b) građevinska parcela na kojoj će se građevina graditi mora imati direktan kolni pristup sa jedne od planiranih prometnica ili pristup sa državne ceste D307 Donja Stubica – Zabok.

4.2. Oblik, površina i izgrađenost građevinske parcele

Članak 8.

- (1) Oblik građevinske parcele za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.
- (2) Moguće je formiranje i parcela manje dubine, ali isključivo na način da se planirano područje G1 i G2 podijeli na dva reda parcele približno jednake dubine parcela ($\pm 5\%$). To je moguće učiniti isključivo na cijelom potezu.
- (3) Najmanja površina građevinske parcele za gospodarsku izgradnju utvrđena je minimalnom širinom iz stavka 1 ovoga članka i dubinom utvrđenom na listu 3.A. *Prijedlog plana parcelacije*. Najveća građevinska parcela se ne utvrđuje, ali načelno bi mogla biti jedna od predviđenih grupa **G1** ili **G2**.
- (4) Ovim Planom nije utvrđena zasebna građevinska parcela za izgradnju TS-a. Točan položaj i veličina građevinske(ih) čestice(a) za izgradnju trafostanice(a) odredit će se idejnim rješenjem i lokacijskom dozvolom za određenu gospodarsku građevinu ili grupu više njih (ako to bude potrebno). U načelu trafostanica se može izgraditi i na samoj građevinskoj parceli gospodarske građevine uz obvezu da se omogući izravan pristup s javne prometne površine.
- (5) Za javne prometne površine, prijedlogom plana parcelacije, određene su građevinske čestice **IS1** i **IS2**. U ovisnosti o načinu oblikovanja građevnih čestica grupe **G1** može se pokazati da građevna čestica **IS1** čak i nije potrebna u prvoj etapi izgradnje radnog područja, no ona se svakako mora izvesti u drugoj etapi, a sve prema situaciji prikazanoj na listu 3.A. *Prijedlog plana parcelacije*.
- (6) Postotak izgrađenosti građevinske parcele može iznositi maksimalno 50%. To se odnosi na površinu parcele pod građevinama. Međutim, najmanje 20% građevinske parcele mora biti ozelenjeno.
- (7) Površina za gradnju (mogući gradivi dio na grupi građevinskih parcela) i Građevinski pravac na pojedinim parcelama, kao i grupama parcela prikazana je na listu 3.A. *Uvjeti i način gradnje*.
- (8) Građevinske linije (pravci) su utvrđene na udaljenosti 10,00, 25,00 i 27,05 metara od regulacijske linije (pravca), ovisno o poziciji unutar obuhvata, a prema prikazu na listu 3B *Način i uvjeti gradnje*.
- (9) Linija površine za gradnju (gradivi dio na grupi građevinskih parcela) utvrđena je u načelu građevinskim pravcem prema javnoj prometnoj površini na udaljenosti od 10,00 i 25,00 metara te linijom gradivog dijela građevinske parcele na udaljenosti od najmanje 10,00 metara od bočnog te 10,00 metara od stražnjeg ruba parcela. U slučaju spajanja više grupa građevinskih parcela ta Linija gradivog dijela građevinske parcele i dalje ostaje najmanje 10,00 metara udaljena od bočnog te 10,00 metara od stražnjeg ruba parcela i 10,00 odnosno 25,00 metara od javne prometne površine ovisno o poziciji unutar obuhvata, a prema prikazu na listu 3.B. *Način i uvjeti gradnje*.

4.3. Uređenje građevinske parcele

Članak 9.

- (1) Uređenje građevinske parcele treba provesti u skladu s tehnološkim i organizacijskim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje građevinskih parcela, ako nije u suprotnosti s tehnološkim procesom, je sljedeće:
 - a) u prednjem dijelu građevinske parcele smještava se parkiralište zaposlenih i posjetilaca,
 - b) iza parkirališta treba biti smještena zgrada uprave sa administrativno-organizacijskim dijelom
 - c) u dubini građevinske parcele treba biti smješten proizvodni, servisni i skladišni dio.
- (2) Reklamne stupove smještavati na formiranim privatnim građevinskom parcelama unutar gradivog dijela.

4.4. Visina građevina

Članak 10.

- (1) Najveću dopuštenu visinu gospodarskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje vidljivost sa javnih prometnica. Visinu gradnje uvjetuje i visine proizvodne opreme smještene unutar građevine.
- (2) Najveća dopuštena visina građevina određena je sa tri parametra: katnošću građevine na Po+Pr+1 (podrum+prizemlje+prvi kat), visinom građevine na maksimalnih 10,00 m i ukupnom visinom građevine na maksimalnih 12,50 m.
- (3) Iznimno visina sljemena krova zgrade može biti veća za potrebe organizacije tehnološkog procesa i smještaja proizvodne opreme, ali tada površina tog dijela građevine ne smije biti veća od 15%, niti manja od 5% tlorisne površine zgrade.
- (4) Najveća visina reklamnih građevina dozvoljena je do 18,00 m.

4.5. Oblikovanje

Članak 11.

- (1) Krovišta građevina mogu biti kosa ili ravna pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine. Kosa krovišta moraju biti nagiba 3° - 12° . U slučaju da se radi o izgradnji većih građevina kod kojih bi pridržavanje o najmanjem nagibu krovnih ploha dovelo do visine krovnog sljemena veće visine od propisane u članku 10, stavak 4, tada se može dozvoliti i izgradnja paralelnog višestrešnog (shed) krovišta.
- (2) Treba izbjegavati jednolične ravne površine pročelja velikih duljina. Optičko smanjivanje takvih pročelja treba riješiti određenim "lomljenjem" pročelja ili korištenjem različitih tonova boje pročelja, kako bi se velike površine optički smanjile.
- (3) Zbog zaštite okoliša i pogleda sa rubnih prometnica, materijal koji se koristi za pokrivanje krovišta i oblaganja pročelja ne smije biti od sjajnog reflektirajućeg materijala ili materijala u visokom sjaju. Sve okomite plohe pročelja, kao i krovne plohe, moraju biti izvedene u mat bojama.
- (4) Krajobrazno uređenje neizgrađenoga dijela građevinskih parcele treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih građevina. Drvoredi, potezi grmlja i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine "predvrtova" i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevinske parcele treba biti pejzažno uređeno. U prostoru između kolnika i nogostupa treba zasaditi drvored.
- (5) Ogradu na prednjoj međi građevinske parcele nije potrebno izvoditi. Ista pak se može naglasiti upotrebom različitih podnih obloga ili pak izvesti kao zidanu ili žičanu s zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem, najveće visine do 2,00 m. Ograda prema susjednim građevnim parcelama može biti zidana ili žičana s zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem do najveće visine 2,00 m.

4.6. Prometni i ostali komunalno-infrastrukturni uvjeti

Članak 12.

Promet

- (1) Organizacija prometnog sustava vidljiva je na listu 2.A *Promet*.
- (2) Sve građevinske parcele prometno su povezane sa državnom cestom D307 Donja Stubica – Zabok uz istočni rub radnog područja, na koju se vežu ostale rubne i unutrašnje prometnice područja.
- (3) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim parcelama. Parkirališta za poslovne partnere i goste mogu biti djelomično riješena i unutar drvoreda planiranih prometnica, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.
- (4) Na građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m² bruto razvijene površine građevine potrebno je najmanje osigurati sljedeći broj parkirališta:

a)	industrija i skladišta	3	parkirališna mjesta,
b)	trgovine	5	parkirališnih mjesta,
c)	ostale građevine za rad	3-10	parkirališnih mjesta
- (5) Parkirališta na parceli treba riješiti na način da se između dva dvostruka reda parkirališta obavezno osigura pojas za sadnju stabala, najmanje širine od 1,50 metara.

Članak 13.

Telekomunikacije

- (1) Položaj telekomunikacijskih vodova prikazan je na listu 2.B. *Pošta i telekomunikacije*.
- (2) Kapaciteti TK infrastrukture nisu utvrđeni ovim planom, jer budući korisnici ovog prostora nisu poznati. Kapaciteti TK infrastrukture će se odrediti naknadno, a prema potrebama svakog budućeg korisnika.
- (3) Vođenje telekomunikacijske mreže treba biti provedeno isključivo podzemno unutar javne površine. TK mreža će se postaviti u DTK infrastrukturne kanale postavljene u pojaseve javnih površina. Mjesto priključenja svakog pojedinog korisnika na TK sustav ovog područja će se odrediti idejnim projektom i lokacijskom dozvolom.
- (4) Uvjete i način priključenja građevina na TK mrežu treba zatražiti od nadležnog telekomunikacijskog operatera.

Članak 14.

Plinoopskrba

- (1) Položaj plinovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu 2.C. *Energetski sustav*.
- (2) Kapaciteti plinoopskrbne mreže nisu utvrđeni ovim planom, jer budući korisnici ovog prostora nisu poznati. Kapaciteti plinoopskrbne mreže će se odrediti naknadno, a prema potrebama svakog budućeg korisnika.
- (3) Vođenje plinoopskrbne mreže treba biti provedeno isključivo podzemno unutar javne površine.
- (4) Zgrade na građevnim parcelama priključit će se na postojeću plinsku mrežu unutar područja radnog područja na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Samo izdvojene zgrade kojima je potreban povremeni priključak na plin mogu koristiti plin iz vlastitoga plinskoga spremnika, koji se mora smjestiti na istoj građevnoj parceli u skladu s važećim propisima.
- (5) Plinski spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj parceli trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.
- (6) Jako uočljive i izvan ravnine pročelja zgrada postavljene ormariće plinske mreže, treba ugraditi u zid tako da vrata ormarića budu u ravnini zida.
- (7) Uvjete i način priključenja građevina na plinoopskrbnu mrežu treba zatražiti od nadležnog komunalnog društva.

Članak 15. ***Elektroopskrba***

- (1) Položaj dalekovoda i energetske vodove sa pratećim pojasevima određen je na grafičkom listu br. 2.C. *Energetski sustav*.
- (2) Kapaciteti energetskog sustava nisu utvrđeni ovim planom, jer budući korisnici ovog prostora nisu poznati. Kapaciteti energetskog sustava će se odrediti naknadno, a prema potrebama svakog budućeg korisnika.
- (3) Planom se planira provlačenje visokonaponskog voda kroz sve javne površine i dovođenje istog do svakog pojedinog potrošača (ako je tako potrebno), a isto tako u isto vrijeme dovođenje visokonaponskog voda do trafostanice a dalje po svim javnim prometnim površinama niskonaponski vod do svakog pojedinog potrošača (ako je tako potrebno). Time se stavlja mogućnost odabira najprihvatljivijeg načina opskrbe svakog pojedinog potrošača prema njegovim potrebama.
- (4) Položaj i oblik građevinske parcele trafostanice nisu točno utvrđeni ovim Planom iz razloga što se ne znaju mogući korisnici ovog prostora kao i njihove potrebe za električnom energijom. Točnu lokaciju i snaga trafostanice, kao i mjesto priključka, utvrdit će se prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za pojedine sadržaje, a na temelju idejnog arhitektonskog i strojarskog rješenja te posebnih uvjeta nadležne ustanove za distribuciju električne energije.
- (5) Plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete na javnim površinama, odnosno duž planiranih prometnica, sukladno propisima lokalnog elektrodistributera.
- (6) Uvjete i način priključenja građevina na elektroopskrbnu mrežu treba zatražiti od nadležnog Operatora distribucijskog sustava.

Članak 16. ***Vodoopskrba***

- (1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2.D. *Vodnogospodarski sustav*.
- (2) Kapaciteti vodoopskrbnog sustava nisu utvrđeni ovim planom, jer budući korisnici ovog prostora nisu poznati. Kapaciteti vodoopskrbnog sustava će se odrediti naknadno, a prema potrebama svakog budućeg korisnika.
- (3) Vođenje vodoopskrbne mreže treba biti provedeno isključivo podzemno unutar javne površine.
- (4) Uz javne prometnice treba izgraditi hidrantsku mrežu. Najveća među udaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80 metara,
- (5) Dimenzioniranje planiranih cjevovoda ovisi o potrebama pojedinih potrošača, a što će se trebati naznačiti kod izrade idejnog rješenja i podnošenja zahtjeva za lokacijsku dozvolu. Po potrebi se može izgraditi i podzemna/nadzemna cisterna za prikupljanje kišnice.
- (6) Uvjete i način priključenja građevina na vodoopskrbnu mrežu treba zatražiti od nadležnog komunalnog društva.

Članak 17. ***Odvodnja***

- (1) Odvodnja otpadnih voda iz poslovnog područja Tranjčec vršit će se u skladu sa idejnim rješenjem odvodnje prikazanim na listu 2.D. *Vodnogospodarski sustav*.
- (2) Kapaciteti sustava odvodnje nisu utvrđeni ovim planom, jer budući korisnici ovog prostora nisu poznati. Kapaciteti sustava odvodnje će se odrediti naknadno, a prema potrebama svakog budućeg korisnika.
- (3) Sustav odvodnje otpadnih voda poslovnog područja treba projektirati kao razdjelni, sanitarno – tehnološki sustav treba biti odvojen od oborinskog sustava odvodnje. Vođenje mreže odvodnje treba biti provedeno isključivo unutar javne površine.
- (4) Sanitarno – tehnološke vode poslovnog područja, potrebno je pročistiti putem malih zasebnih tipskih uređaja za pročišćavanje za svakog pojedinog potrošača i upustiti u sanitarno – tehnološki kolektor. Odmah po završetku izgradnje gradske kanalizacije, odvodnja sanitarno – tehnoloških voda poslovnog područja priključit će se na javni sustav odvodnje Grada Oroslavja. Odvodnja sanitarno - tehnoloških otpadnih voda poslovnog područja treba biti riješena podzemno sa vodonepropusnim cjevovodima.

(5) Otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda iz sustava odvodnje autoceste Zagreb – Macelj na k.č. 5061/1 k.o. Mokrice se zadržava kako bi se oborinske vode poslovnog područja odvele zatvorenim cjevovodom ili otvorenim kanalima do tog istog kanala. Postojeći kanal na k.č. 5059/1 k.o. Mokrice se zadržava ali u njega se neće moći upuštati oborinska voda iz gospodarskog područja.

(6) Parkirališne i manipulativne površine koje predstavlja potencijalnu opasnost za okoliš, u slučaju pojave ulja masti i benzina, obavezno opskrbiti separatorom ulja, masti i benzina, nakon kojeg se voda može ispustiti u kanale predviđene za površinsku odvodnju.

(7) Uvjete i način priključenja građevina na mrežu odvodnje otpadnih voda treba zatražiti od nadležne komunalne tvrtke.

Članak 18.

Postupanje s otpadom

(1) U sklopu radnoga područja može se predvidjeti uređenje privremenog odlagališta (sakupljališta) korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.), ali isključivo unutar natkrivene površine, kako ne bi bilo vidljivo sa prometnica. U cilju ostvarenja ovakvog odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada. Cijelim gospodarskim područjem, pa čak i na samim parcelama preporučuje se postavljanje spremnika za prikupljanje te vrste otpada.

(2) Treba poticati sve fizičke i pravne osobe unutar gospodarskog područja da prikupljaju korisni otpad.

(3) Gospodarsko područje obvezno se mora priključiti na sustave odvodnje otpadnih voda s odgovarajućim pročišćavanjem. Stoga je potrebno prije samog uređenja građevinskih parcela i započinjanja izgradnje na njima, izgraditi javni sustav odvodnje.

(4) U svrhu zaštite okoliša treba se pridržavati u potpunosti i odgovarajućih odredbi Prostornog plana uređenja Grada Oroslavja.

4.7. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 19.

Oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne građevine

(2) Područje obuhvata Plana omeđeno je cestama: autocestom A2 Zagreb - (GP) Macelj sa sjeverozapadne strane, državnom cestom D307 Donja Stubica – Zabok sa sjeveroistočne strane i pristupnom cestom čvoru "Mokrice" na Autocestu A2 Zagreb - (GP) Macelj sa pratećim naplatnim kućicama na jugoistoku.

(3) Za ceste spomenute u stavku 1. ovog članka primjenjuju se zaštitni pojasevi propisani *Zakonom o javnim cestama* (N.N. br.: 180/04.). Zaštitni pojasevi su ucrtani na listu 3.B. *Način i uvjeti gradnje*. Uvjete gradnje i uređenja prostora, unutar spomenutih zaštitnih pojaseva izdaju Hrvatske autoceste d.o.o., Autocesta Zagreb - Macelj d.o.o., Hrvatske ceste d.o.o. i/ili Županijska uprava za ceste Krapinsko-zagorske županije, ovisno o nadležnosti.

(4) Zaštitni pojas ceste mjeri se od vanjskog ruba njene građevinske čestice obostrano tako da za pojedine vrste cesta iznosi:

- autocesta.....40,00 m
 - državnu cestu25,00 m
 - pristupna cestu čvoru "Mokrice".....25,00 m
- (sa pratećim naplatnim kućicama)

Članak 20.

Zaključne odredbe

(1) Ove odredbe za provođenje stupaju na snagu s danom objave Odluke o donošenju UPU-a radnog područja „Tranjčec“ u službenom glasilu.

TEKSTUALNI DIO PLANA

UVOD	1
1. POLAZIŠTA	2
1.1. Položaj, značaj i posebnosti radnog područja Tranjčec u Gradu Oroslavje	2
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	2
1.1.2. Infrastrukturna opremljenost	5
1.1.3. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	5
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	7
2.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture	7
2.2. Prometna i komunalna infrastruktura	9
2.3. Očuvanje prostornih posebnosti područja	9
2.4. Ciljevi prostornog uređenja	9
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	11
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	11
3.2. Osnovna namjena prostora	12
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	13
3.4. Prometna i ulična mreža	13
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža	14
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	18
3.6.1. Uvjeti i načini gradnje	18
3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	20
4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	22
4.1. Površine građevinskih područja za gospodarsku izgradnju	23
4.2. Oblik, površina i izgrađenost građevinske parcele	24
4.3. Uređenje građevinske parcele	24
4.4. Visina građevina	25
4.5. Oblikovanje	25
4.6. Prometni i ostali komunalno-infrastrukturni uvjeti	26
4.7. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	28

KARTOGRAFSKI DIO PLANA

0.	IZVOD IZ POSTOJEĆE DOKUMENTACIJE	
0.A.	IZVOD IZ PPUG OROSLAVJA – <i>Izmjene i dopune 2007</i>	MJ. 1:5000
0.B.	KATASTARSKA PODLOGA	MJ. 1:1000
0.C.	OBUHVAT PLANA NA KATASTARSKOJ PODLOZI	MJ. 1:1000
1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	MJ. 1:1000
2.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE	
2.A.	PROMET	MJ. 1:1000
2.B.	TELEKOMUNIKACIJE	MJ. 1:1000
2.B.	ENERGETSKI SUSTAV	MJ. 1:1000
2.C.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	MJ. 1:1000
3.	NAČIN I UVIJETI GRADNJE	
3.A.	PRIJEDLOG PLANA PARCELACIJE	MJ. 1:1000
3.B.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	MJ. 1:1000