

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE LUKA II

## -Sažetak za javnost-

### UVOD

Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Luka II (u nastavku: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi (Službeni glasnik Zagrebačke županije br. 12/11). Zona gospodarske namjene Luka II jedna je od triju planiranih gospodarskih zona na području Općine Luka, koje su odredene Prostornim planom uređenja Općine Luka (Službeni glasnik Zagrebačke županije br. 15/04, 9/09, 1/10-ispravak).

Obuhvat Plana predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene - Luka II. Površina obuhvata Plana iznosi 38,4 ha, a zona je potpuno neizgrađena.

### Prostorno planska dokumentacija šireg područja

Područje obuhvata Plana pokriveno je slijedećom prostorno-planskom dokumentacijom:

- Prostorni plan Zagrebačke županije (Službeni glasnik Zagrebačke županije br. 3/02, 6/02, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11),
- Prostorni plan uređenja Općine Luka (Službeni glasnik Zagrebačke županije br. 15/04, 9/09, 1/10-ispravak).

### KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

#### Gospodarska namjena - pretežito skladišna (I3)

Gospodarska namjena - pretežito skladišna (I3) su industrijski, skladišni, upravni i trgovачki sadržaji koji bitno utječu na urbanistički razvoj svojom vrstom, položajem i opsegom.

Na površinama gospodarske – pretežito skladišne namjene (I3) mogu se graditi i:

- manji proizvodni pogoni – radionice za proizvodnju aluminijске, PVC i drvene stolarije, bravarske, tokarske i automehaničarske radionice, klesarski pogoni, staklarske radionice, betonare i pogoni za proizvodnju betonske galerije i sl;
- pekare, pogoni za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda;
- prostori za skladištenje, punjenje i prodaju plina;
- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni, skladišni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu i sl;

Građevine koje će se graditi unutar zone poslovne namjene ne smiju biti stambene, niti imati prostore stambene namjene. Iznimno, unutar svake građevne čestice gospodarske namjene moguće je smještaj najviše jednog stana za domara. Na svakoj građevnoj čestici također je moguća gradnja građevina za smještaj radnika.

#### Infrastrukturna namjena

Površine infrastrukturne namjene podrazumijevaju:

- površine cestovnih prometnica (GU1, SU1, OU1 i OU2);
- dio površine regionalne željezničke pruge.

Tablica 1. Iskaz površina prema namjeni površina na području obuhvata UPU-a:

Namjena površina	Površina /ha	Postotak u odnosu na obuhvat plana %
Gospodarska namjena - industrijska - pretežito skladišna (I3)	35,78	93%
Infrastrukturni sustavi (IS)	2,71	7%
<b>Ukupno</b>	<b>38,49</b>	<b>100%</b>



Kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina

## UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Zona gradnje gospodarskih sadržaja znatne veličine i opsega (kazete I3<sub>1</sub> i I3<sub>2</sub>)

Unutar kazete I3<sub>1</sub> moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica, ovisno o stanju vlasništva, odnosno namjerama i potrebama budućih investitora. Unutar navedene kazete minimalna površina građevne čestice iznosi 10.000 m<sup>2</sup>.

Izgrađenost građevne čestice unutar ove zone iznosi 40%.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,2.

Najveća dopuštena visina može iznositi do 20 metara, ukoliko je to uvjetovano tehnološkim procesom, a njenu je opravdanost potrebno dokazati arhitektonsko – urbanističkim rješenjem, uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja.

Građevni pravci trebaju biti udaljeni od regulacijske linije svih prometnica najmanje 10 metara, dok udaljenost građevine od međa susjedne građevne čestice treba iznositi najmanje polovicu visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 5,5 metara.

Unutar kazete planiran je smještaj industrijskog kolosjeka.

Kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE određen je negradivi dio čestica, koji predstavlja zaštitni koridor magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda.

Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti kao zelena površina gospodarskog kompleksa.

Unutar kazete I3<sub>2</sub> moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica, ovisno o stanju vlasništva, odnosno namjerama i potrebama budućih investitora. Unutar navedene kazete minimalna površina građevne čestice iznosi 7.500 m<sup>2</sup>.

Izgrađenost građevne čestice unutar ove zone iznosi 40%.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,2.

Najveća dopuštena visina može iznositi do 20 metara, ukoliko je to uvjetovano tehnološkim procesom, a njenu je opravdanost potrebno dokazati arhitektonsko – urbanističkim rješenjem, uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja.

Građevni pravci trebaju biti udaljeni od regulacijske linije svih prometnica najmanje 10 metara, dok udaljenost građevine od međa susjedne građevne čestice treba iznositi najmanje polovicu visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 5,5 metara.

Unutar dijela kazete I3<sub>2</sub>, određenim kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, planiran je smještaj industrijskog kolosjeka.

Kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE određena je granica gradivog dijela čestice, odnosno granica zone izgradnje građevina (koridor nove željezničke pruge – KORIDOR X).

Kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE određen je negradivi dio čestica, koji predstavlja zaštitni koridor magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda.

Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti kao zelena površina gospodarskog kompleksa.

#### **Zona gradnje gospodarskih sadržaja manje veličine i opsega (kazeta I3<sub>3</sub>)**

Unutar zone gradnje gospodarskih sadržaja manje veličine i opsega I3<sub>3</sub> Planom se predviđa formiranje više građevnih čestica. Unutar navedene zone minimalna površina građevne čestice iznosi 2.000 m<sup>2</sup>.

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 30%.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,9.

Najveća dopuštena visina građevina iznosi 12 metara.

Najveći dopušteni broj etaža građevina iznosi 3 nadzemne etaže (prizemlje i 2 kata).

Građevni pravci trebaju biti udaljeni od regulacijske linije svih prometnika najmanje 10 metara, dok udaljenost građevine od međa susjedne građevne čestice treba iznositi najmanje polovicu visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,5, metara.



Kartografski prikaz: 4.Način i uvjeti gradnje

## PROMETNI SUSTAV

### Uvjeti gradnje cestovne mreže

Površine prometnica namijenjene su uređenju i izgradnji novih cesta s kolnim i pješačkim površinama.

Širina neposrednog pristupa građevne čestice na prometnu površinu mora iznositi minimalno 3,0 m, a maksimalno 9,0 m (dvije prometne trake i obostrani nogostup). Planom se dopušta izvedba neposrednog pristupa preko nogostupa, zaštitne zelene površine odnosno kanala (oborinski, melioracijski kanal) na način da se ne smanjuje protočnost istog.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

-glavna ulica (djelomično izvan obuhvata Plana):

- GU1 – sjeverni spoj zone sa državnom cestom D1 - (G. P. Macelj (gr. R. Slovenije) – Krapina – Zagreb – Karlovac – Gračac – Knin – Brnaze – Split (D8);

-sabirna ulica unutar zone:

- SU1 - prolazi kroz zonu smjerom sjever - jugoistok od glavne ulice GU1 do ostale ulice OU2 u jugoistočnom dijelu obuhvata;

-ostale ulice unutar zone:

- OU1 – spoj na glavnu ulicu GU1 u sjevero-zapadnom dijelu obuhvata (ulica sa slijepim završetkom);

- OU2 - spoj glavne ulice GU1 i sabirne ulice SU1 smjerom sjever - jug u istočnom dijelu obuhvata.

Kriteriji za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta (PM), ovisno o namjeni građevine i građevinskoj bruto površini (GBP) su slijedeći:

- administrativni sadržaji: 1 PM na 75 m<sup>2</sup> GBP površine; (12 PGM/1000 m<sup>2</sup> GBP);

- trgovачki sadržaji: 1 PM na 50 m<sup>2</sup> GBP površine; (20 PM/1000 m<sup>2</sup> GBP)

- industrija i skladište: 1 PM na 5 zaposlenih;

- obrt i servisi: 1 PM na 3 zaposlena;

- ugostiteljstvo: 1 PM na 1 stol.

### Uvjeti gradnje željezničke mreže

U sklopu zone Planom se dopušta izgradnja industrijskog kolosijeka, koji se može spojiti u razini postojeće željezničke stanice locirane sjeverno izvan obuhvata Plana, kroz dva varijantna rješenja.

Prva varijanta spoja planiranog industrijskog kolosijeka za potrebe radne zone može se realizirati kao priključak na postojeći industrijski kolosijek uz „Lagermax“ (odnosno kao produžetak postojećeg kolosijeka koji sada funkcioniра kao istovarna rampa za „Lagermax“ u smjeru radne zone), uz uvjet da se paralelno sa postojećim kolosijekom izvede novi kolosijek uz ogradu od „Lagermaxa“ kao zamjenska istovarna rampa.

Druga varijanta izgradnje industrijskog kolosijeka za radnu zonu može se realizirati spajanjem na dolazni kolosijek u željezničku stanicu Luka iz smjera juga prije postojeće skretnice za kolosijek od „Lagermaxa“.

Potrebna širina koridora za planirani kolosijek iznosi 15 metara, a kolosijek je potrebno realizirati na način da se omogući eventualno produljenje za daljnje širenje zone prema jugu.



Kartografski prikaz.: 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometni sustav

## ENERGETSKI SUSTAV I ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

### Elektroenergetika

Planom se dopušta premještanje trase postojećeg 20kV dalekovoda i njegovo podzemno kabliranje unutar koridora željezničke pruge i površine nogostupa glavne ulice GU1. Do izgradnje zamjenskog srednjenaponskog kabla i premještanja dalekovoda mora se poštivati zaštitni koridor postojećeg dalekovoda čija je širina 10 m.

Nove trafostanice 20/0,4 kV će se graditi na lokaciji ucrtanoj u grafičkom dijelu Plana (oznake TS PLAN -1, TS PLAN -2 i TS PLAN -3). Minimalna dimenzija potrebne parcele za lociranje trafostanice iznosi 7x7 m.

Za one kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz planiranih trafostanica 20/0,4 kV mora se osigurati lokacija za novu (dodatnu) 20/0,4 kV trafostanicu (kao samostojeća građevina ili kao ugrađena u planiranoj građevini) isključivo unutar građevne čestice kupca koji zahtjeva dodatnu vršnu snagu.

Novi vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Moguća odstupanja od zadanih trasa moraju biti obrazložena kroz projektну dokumentaciju, a dozvoljena su samo unutar prometnih površina.

### **Opskrba plinom**

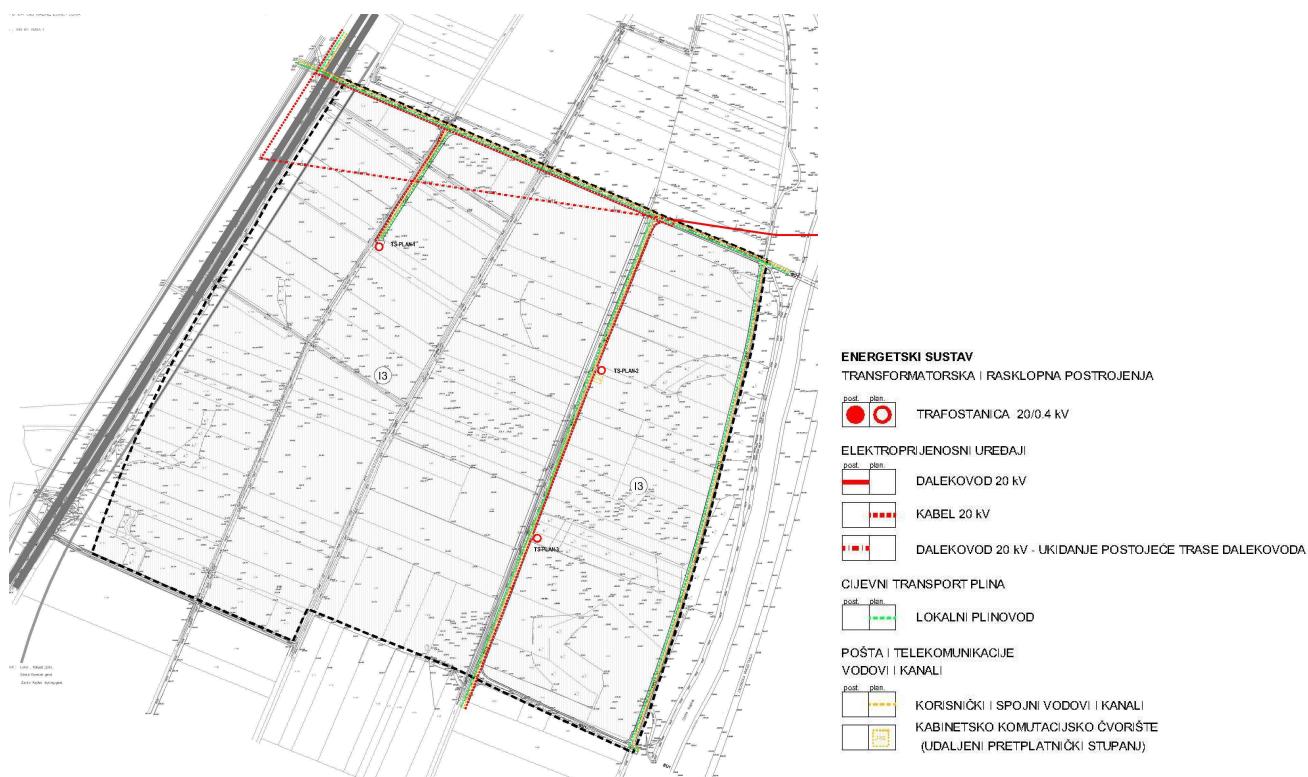
Prikљučenje zone na sustav distributivnog plinovoda se može izvršiti sa zapadne strane zone u razini županijske ceste Ž 2195 (Zabok (D1) – Pavlovec Zabočki – Gubaševo – V. Trgovišće – Luka – Pojatno – Ž2186).

Do izgradnje distributivne mreže prirodnog plina, dopušta se korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP) u svim sektorima potrošnje.

### **Elektronička komunikacijska infrastruktura**

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kabelske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom mora omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojasnih usluga.

Izgradnjom kabelske kanalizacije mora se osigurati elastično korištenje izgradene mreže povećanjem kapaciteta i uvođenjem nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova , kao i izgradnjom mreže za kabelsku televiziju i video nadzor.



*Kartografski prikaz: 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav i telekomunikacijska infrastruktura*

## **SUSTAV VODOOPSKRBE I ODVODNJE**

### **Vodoopskrba**

Na trasi postojećeg magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda koji prolazi kroz zonu smjerom sjever - jug nije dozvoljena nikakva izgradnja izuzev prometnih površina (samo okomiti prelazi preko zaštitnog koridora), a obavezno je poštivati zaštitni koridor u zoni cjevovoda širine 10 m (5 m od osi sa svake strane cjevovoda).

Opskrbu pitkom vodom gospodarske zone potrebno je izvesti priključenjem na postojeći vodovod u Polukružnoj ulici uz obavezu nadogradnje cjevovoda DN 160 mm do sjevernog ulaza u zonu.

## **Odvodnja**

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarnе otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvode se planiranim kolektorima izvan obuhvata Plana južno od zone. Sanitarne otpadne vode zone će se gravitacijski ili putem crne stanice spojiti na planiranu kanalizacijsku mrežu uz županijsku cestu Ž 2195 (Zabok (D1) – Pavlovec Zabočki – Gubaševac – V. Trgovišće – Luka – Pojatno – Ž2186).

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linjskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu spojiti na postojeće otvorene melioracijske i oborinske kanale unutar zone.

## **Sustav melioracijskih i oborinskih kanala**

Planom se dopušta zatrpanjje svih postojećih kanala zapadno od planirane sabirne ulice SU1 na način da se postojeći kanali zamijene (supstituiraju) izvedbom jednog glavnog oborinskog kanala zapadno od postojeće željezničke pruge, kojim bi se prihvatile oborinske vode sa šireg slivnog područja i na taj način zaštitiла željeznička pruga od štetnog utjecaja oborinskih voda. Planirani kanal se mora izvesti sve do potoka Lučelnice južno od obuhvata.

Planom se zadržava postojeći/planirani oborinski kanal unutar zone, položen smjerom sjever - jug uz sabirnu ulicu SU1. Ovaj kanal ima funkciju prikupljanja oborinskih voda unutar same zone i na njega se nastavlja postojeća mreža oborinskih/melioracijskih kanala izvan zone (sjeverno i južno od zone).

Planom se dopušta regulacija postojećeg kanala uz sabirnu ulicu SU1. Radovi regulacije kanala obuhvaćaju održavanje, izravnjanje i produbljivanje dna kanala, izmjenu protjecajnog trapeznog profila u tzv. „U“ profil, kao i uređenje pokosa kanala (izrada obaloutvrde, popločenje pokosa i sl.).

## **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

Radi zaštite zone od mogućeg poplavljivanja potrebno je pri projektiranju zone izdignuti plato zone do kote koja će osigurati da ne dođe do poplavljivanja područja zona ili izgraditi zaštitne nasipe istočno i južno od zone, obzirom da se gospodarska zona nalazi u desnoobalnoj neuređenoj inundaciji (poplavno područje) rijeke Krapine i lijevoobalnoj inundaciji potoka Lučelnice.



Kartografski prikaz: 2c. Prometna, ulična i komunalna infrastruktorna mreža – Vodnogospodarski sustav