

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09), članka 37. Statuta Grada Jastrebarskog ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" br. 7/09) i Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja bloka "Hotel-Vrtić" u Jastrebarskom ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" br.8/09), Gradsko vijeće Grada Jastrebarskog na 8. sjednici održanoj 15. srpnja 2010. god. donijelo je

O D L U K U
o donošenju Detaljnog plana uređenja bloka
"Hotel-Vrtić"
u Jastrebarskom

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja bloka "Hotel-Vrtić" u Jastrebarskom (blok kojeg čine ulice Dr. F. Tuđmana, A. i D. Starčevića, Ul. bana T. E. Bakača i Ul. braće Radić).

Članak 2.

Detaljni plan uređenja bloka "Hotel-Vrtić" u Jastrebarskom (blok kojeg čine ulice Dr. F. Tuđmana, A. i D. Starčevića, Ul. bana T. E. Bakača i Ul. braće Radić) izradila je tvrtka URBING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20.

Članak 3.

Elaborat Detaljnog plana uređenja bloka "Hotel-Vrtić" u Jastrebarskom sastoji se od knjige s tekstualnim i grafičkim dijelom Plana slijedećeg sadržaja:

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
 - 1.1.3. 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
- 2.4. 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

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 (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
- 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
- 2.3. Namjena građevina
- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
- 2.5. Oblikovanje građevina
- 2.6. Uređenje građevnih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

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

- 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
- 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
- 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
- 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
- 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
- 3.1.6. Biciklističke staze
- 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

- 3.4. 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, opskrba toplinskom energijom, 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.

Grafički prikazi (MJ. 1:1.000):

- 0.1. GUP GRADA JASTREBARSKO I KATASTARSKA PODLOGA
- 0.2. KARTOGRAFSKA I FOTO DOKUMENTACIJA POSTOJEĆEG STANJA
 1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
 - 2.1. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - PROMETNE POVRŠINE, VODOOPSKRBA I ODVODNJA
 - 2.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - ELEKTROOPSKRBA
 - 2.3. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
 4. UVJETI GRADNJE.

Članak 4.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

O. Pojmovnik

Pojedini pojmovi u smislu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) imaju sljedeće značenje:

A. Prostorno uređenje

2. Građevinsko zemljište je zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina,
3. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti,
4. Dijelovi (etaže) i visina građevine:
 - 4.0. Etaža je svaki pojedini nivo građevine. Po vrsti etaže mogu biti podzemne (podrum) ili nadzemne (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje). Za novu stambenu izgradnju etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,40 m, a za pomoćne prostorije minimalno 2,10 m. Potkrovnna stambena etaža mora imati visinu na najnižem dijelu minimalno 1,5 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.
 - 4.1. Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),
 - 4.2. Pretežno neukopani suteran (NS) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
 - 4.2a. Pretežno ukopani suteran (US) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja ili suterena i ukopan je više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje bar dijelom jednog svog pročelja izvan terena ili da ima izlaz na teren,
 - 4.3. Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Ukoliko potpuno ukopani podrum ima izlaz na teren tretira se kao pretežno ukopani suteran, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne može biti viša od 100 cm od najniže točke konačno uređenog okolnog terena.
 - 4.4. Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja,
 - 4.5. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Najveća visina nadozida je 1,5 m, a najveća visina sljemena je 3,5 m,
 - 4.6. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m,
 - 4.7. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena),
5. Druga infrastruktura su građevine regionalne i lokalne razine, kojima se osigurava zajednička opskrba, usluge, odnosno drugi oblici povećanja kvalitete života u naselju ili korisnicima na određenom području,
6. Javna infrastruktura državne i regionalne razine su građevine i uređaji, kojima neposredno upravljaju pravne osobe s javnim ovlastima u području prometa, energetike, upravljanja vodama i gospodarenja s drugim vrstama prirodnih dobara ili zaštite okoliša,
7. Komunalna infrastruktura su građevine i uređaji infrastrukture lokalne razine, koja se priprema i gradi na temelju posebnog propisa,
8. Krajobraz je određeno područje, opaženo ljudima, čija je osobnost rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika i koje obilježava prevladavajuća prisutnost prirodnih sastojina,

9. Krajobrazne vrijednosti su svojstvenosti prirodnoga, kultiviranog ili kulturnog krajobraza, koje određuju njegovu prirodnu, kulturnopovijesnu i estetsku osobnost,
10. Lokacijski uvjeti su kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru utvrđeni lokacijskom dozvolom ili rješenjem o uvjetima građenja na temelju dokumenta prostornog uređenja, ovoga Zakona i posebnih propisa,
11. Namjena prostora/površina je planirani sustav korištenja prostora, odnosno uporabe građevina, površina i zemljišta određena odgovarajućim dokumentom prostornog uređenja,
 - 11.1. Osnovna namjena prostora/površina je planirano korištenje prostora/površina podređeno jednoj funkciji (naselje, poljoprivreda, šume, promet, gospodarstvo, sport, rekreacija i dr.) unutar koje se mogu planirati i druge namjene ili sadržaji, koji isključivo proizlaze iz potrebe osnovne namjene,
 - 11.2. Pretežita namjena je planirano korištenje prostora/površina za više različitih funkcija, od kojih je jedna prevladavajuća,
12. Nositelj izrade je Ministarstvo ili upravno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odgovorno za postupak izrade i donošenja dokumenta prostornog uređenja,
14. Obuhvat dokumenta prostornog uređenja je prostorna ili administrativno utvrđena cjelina koja se namjerava prostorno urediti određivanjem obveze izrade i donošenja odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja,
16. Opremanje građevinskog zemljišta je osiguranje uvjeta za građenje i priključivanje na komunalnu infrastrukturu kojim se omogućuje građenje i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentu prostornog uređenja,
17. Osjetljivost prostora je moguća preobrazba prostora kao posljedica gospodarskih i društvenih procesa, prirodnih rizika (poplava, potresa, erozija i dr.) i/ili ugrožavanja okoliša na određenom području (gubitak osobnosti prostora, neracionalna potrošnja zemljišta i pritisci koncentracijom stanovništva i djelatnosti na uže obalno područje, prometna nepovezanost rubnih urbanih i ruralnih područja),
18. Osoba je pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti prostornog uređenja, odnosno građenja,
19. Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovci, tržnice, igrališta, parkirišta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.),
20. Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica,
21. Prostor je sastav fizičkih sklopova na površini te ispod i iznad zemlje, do kojih dopiru neposredni utjecaji djelovanja ljudi,
22. Prostorna cjelina je prostorno i funkcionalno zaokruženo područje određene namjene, koje je izgrađeno i uređeno ili koje se prostornim planom planira izgraditi i urediti prema uvjetima tog plana,
23. Prostorni razvoj podrazumijeva trajne promjene prostora koje nastaju djelovanjem ljudi,
24. Prostorno planiranje kao interdisciplinarna djelatnost je institucionalni i tehnički oblik za upravljanje prostornom dimenzijom održivosti, kojom se na temelju procjene razvojnih mogućnosti u okviru zadržavanja osobnosti prostora, zahtjeva zaštite prostora i očuvanja kakvoće okoliša, određuju namjena prostora/površina, uvjeti za razvoj djelatnosti i njihov razmještaj u prostoru, uvjeti za poboljšanje i urbanu obnovu izgrađenih područja te uvjeti za ostvarivanje planiranih zahvata u prostoru,
25. Urbana komasacija je postupak spajanja čestica građevinskog zemljišta u jednu cjelinu i njezina podjela na građevne i druge čestice u skladu s detaljnim planom uređenja na području komasacije uz istodobno sređivanje vlasničkih i drugih stvarno-pravnih odnosa na tom zemljištu s ciljem podjele građevnih čestica vlasnicima tog zemljišta razmjerno njegovoj površini i jedinici lokalne samouprave za potrebe površina javne namjene,
26. Urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja,
27. Uređeno građevinsko zemljište je dio građevinskog područja koje je opremljeno za građenje u skladu s prostornim planom,
28. Uređenje građevinskog zemljišta je skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se provodi opremanje građevinskog zemljišta,
30. Zahvat u prostoru je privremeno ili trajno djelovanje ljudi u prostoru kojim se određuje ili mijenja stanje u prostoru,
31. Zaštita prostora je skup odluka, mjera i uvjeta kojima se osigurava prepoznatljiv red i kultura u prostoru te kvalitetno uređenje zemljišta,

B. Gradnja

35. Građenje je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni, te ugradnja građevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, uklanja i održava postojeća građevina,
 - 35.1. Rekonstrukcija građevine je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.),
 - 35.1a. Interpolacija građevine je gradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici između obostrano izgrađenih građevina ili između čestica na kojima je izdana važeća građevinska dozvola za izgradnju građevina. Interpolacijom se smatra i gradnja zamjenske građevine na izgrađenoj građevnoj čestici između obostrano izgrađenih građevina gdje se postojeća građevina uklanja radi lošeg građevnog stanja ili neprikladne namjene.
 - 35.2. Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena,
 - 35.3. Ugradnja je izvedba građevinskih i drugih radova kojim se povezuju građevni proizvodi, instalacije, oprema ili postrojenja tako da postaju sastavni dio građevine i ne mogu se bez uklanjanja ili utjecaja na bitne zahtjeve za građevinu odvojiti od građevine,
 - 35.4. Uklanjanje građevine ili njezina dijela je izvedba radova razgradnje građevine ili njezinog dijela s mjesta gdje se nalazi, uključivo i zbrinjavanje zatečenog otpada u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i otpada nastalog razgradnjom građevine, te dovođenje građevne čestice odnosno zemljišta na kojemu se nalazila građevina u uredno stanje,

36. Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora,
37. Građevina s utjecajem na okoliš je svaka građevina za koju je prema propisima o zaštiti okoliša obvezna procjena utjecaja na okoliš,
38. Građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde,
39. Iskolčenje građevine je geodetski prijenos tlocrta vanjskog obrisa građevine ili osi trase građevine koju je dozvoljeno graditi, na terenu unutar građevne čestice,
40. Oprema su pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina,
41. Postojeća građevina je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema ovom Zakonu s njom izjednačena,
42. Postrojenje je skup svrhovito povezane opreme za obavljanje tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina,
43. Pripremni radovi su građenje privremenih građevina i izvedba drugih radova radi organizacije i uređenje gradilišta, te omogućavanja primjene odgovarajuće tehnologije građenja,
44. Projektiranje je izrada projekata propisanih ovim Zakonom,
45. Složena građevina je sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina,
46. Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine,
47. Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine (trafostanice, pothodnici, mostovi i sl. građevine),
48. Zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² su zgrade u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici.

1. Uvjeti određivanja namjene površina

I.

Ovim planom je obuhvaćen prostor bloka kojeg čine ulice Dr. F. Tuđmana, A. i D. Starčevića, Ul. bana T. E. Bakača i Ul. braće Radić uključivo i kompleks Komunalnog Jastrebarsko u susjednom bloku sa sjeverne strane. Ukupni obuhvat plana iznosi 5,68 ha.

II.

Zone namjene površina definirane ovim planom idu uglavnom postojećim i novoformiranim granicama katastarskih čestica, odnosno rubovima novoplaniranih prometnih površina i zelenih površina. Dio postojećih katastarskih čestica podijeljeno je na više dijelova čime su formirane nove građevne čestice, bilo od dijelova pojedinih čestica, bilo spajanjem dijelova susjednih čestica tamo gdje je to bilo neophodno.

III.

Elementi za definiranje oblika i veličine građevinske parcele, određivanje granice gradivog dijela čestice, načina ostvarivanja neposrednog pristupa s javne prometne površine, izgrađenost građevinske parcele, položaj regulacijskih pravaca, minimalne udaljenosti među građevinama kao i ostali elementi značajni za utvrđivanje lokacijskih uvjeta određeni su Planom, odnosno definirani u tekstualnom dijelu, ucrtani su na grafičkim prikazima i opisani u ovim odredbama.

IV.

Pretežni dio obuhvaćenog područja planiran je kao "M1 - Zona mješovite namjene - pretežno stambene" i "M2 - Zona mješovite namjene - pretežno poslovne" izuzev zone na parceli hotela koja se namjenjuje za "T1 – Gospodarska namjena – pretežno turistička" i zone dječjeg vrtića "D4 – Javna i društvena namjena". Parcele prometnih površina označene su kao "IS – Infrastrukturni sadržaji" i "P – javni parking". Dio prostora uz javne prometnice namijenjen je pješačkim površinama (preko kojih su mogući prilazi parcelama) i "Z1 – Javnim zelenim površinama".

Na području obuhvata ovog plana u zoni "M1 - Zona mješovite namjene - pretežno stambene" predviđena je izgradnja građevina individualne stambene izgradnje s mogućim poslovnim sadržajima i to: jednoobiteljskih građevina s najviše dvije odvojene stambene jedinice i višeobiteljskih građevina s najviše do 5 odvojenih stambenih jedinica.

Moguća je izgradnja svih tipova građevina: slobodnostojećih, dvojnih ili izgradnja u nizu.

V.

Stambeno-poslovnim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje i višestambene građevine koje uz stambene jedinice, u pravilu u prizemnoj i podrumskoj etaži (a uz mogućnost izgradnje i na katu) imaju smještene neke od navedenih gospodarskih djelatnosti:

– neopasne djelatnosti kojima se obavljaju uslužne (intelektualne, novčarske, poštanske, ugostiteljske, turističke), servisne (na pr.

servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl. usluge), trgovačke, komunalno-servisne i neke proizvodne djelatnosti (zanatska proizvodnja) i slične djelatnosti koje ne izazivaju; buku, zagađenje zraka, vode i tla, te ostale štetne utjecaje po ljudsko zdravlje i okoliš, te koje ne zahtijevaju povećanu potrebu za parkirališnim mjestima.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

VI.

Na obuhvaćenom području se dozvoljava izgradnja podruma ukoliko to nije eventualno ograničeno uvjetima nadležne službe zaštite kulturne baštine.

VII.

Maksimalna veličina planiranih pojedinih građevinskih parcela u zoni M1 je cca 820 m² (uz mogućnost spajanja više parcela).

Maksimalna veličina postojećih građevinskih parcela u zoni M1 je cca 1620 m².

Kod rekonstrukcije, interpolacije ili zamjene postojećih građevina novim građevinama, nova građevina se može graditi na postojećoj građevinskoj parceli (odnosno novoformiranoj čestici na dijelu postojeće građevinske parcele s postojećim građevinama).

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

VIII.

Sve veličine i oblici građevnih čestica, broj etaža i visina vidljive su u tablici, a broj etaža i na Grafičkom dijelu elaborata. Uz to iskazani su i slijedeći parametri:

1. koeficijent izgrađenosti (kig), koeficijenti iskorištenosti (kis, Kis) i gustoća izgrađenosti (Gig) tako da je:

kig = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)

Gig = odnos zbroja pojedinačnih kig i zbroja građevnih čestica

kis = odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

Kis = odnos zbroja pojedinačnih kis i zbroja građevnih čestica

2. broj etaža građevine (E), tako da se ovisno o vrsti građevine određuje najveći dozvoljeni broj etaža

3. visina građevine u metrima (V), tako da se ovisno o vrsti građevine određuje najviša dozvoljena visina građevine do vijenca, računajući od najniže kote zaravnjenog okolnog zemljišta.

Oznaka čestica	Namjena	A (m ²) cca - površina čestice	Širina parcele	kig	kis	A (m ²) - maksimalna izgrađenost parcele	B (m ²) - površina građivog dijela čestice	E _{max} / V _{max} E _{max} - najveći dopušteni broj etaža - V _{max} - najveća dopuštena visina građevine	Tip - korištenja (R - rekonstrukcija, N - nova izgradnja)
A1	M1 - pretežito stambena	659	17	0,35	0,8	231	470	P+1+M / 8m	N
A2	M1 - pretežito stambena	824	18	0,35	0,8	288	595	P+1+M / 8m	N
A3	M1 - pretežito stambena	666	17	0,35	0,8	233	578	P+1+M / 8m	N
A4	M1 - pretežito stambena	673	17	0,35	0,8	236	486	P+1+M / 8m	N
A5	M1 - pretežito stambena	699	19	0,35	0,8	245	507	P+1+M / 8m	N
A6	M1 - pretežito stambena	658	18	0,35	0,8	230	570	P+1+M / 8m	N
A7	M1 - pretežito stambena	667	17	0,35	0,8	233	580	P+1+M / 8m	N
A8	M1 - pretežito stambena	651	17	0,35	0,8	228	565	P+1+M / 8m	N
A9	M1 - pretežito stambena	747	18	0,35	0,8	261	540	P+1+M / 8m	N
A10	M1 - pretežito stambena	693	17	0,35	0,8	243	605	P+1+M / 8m	N
A11	M1 - pretežito stambena	708	18	0,35	0,8	248	620	P+1+M / 8m	N
A12	M1 - pretežito stambena	672	17	0,35	0,8	235	858	P+1+M / 8m	N
B1	M1 - pretežito stambena	756	15	0,4	0,7	302	-	P+1+T / 7m	R
B2	M1 - pretežito stambena	936	18	0,4	0,7	374	-	P+1+T / 7m	R
B3	M1 - pretežito stambena	741	17	0,4	0,7	296	-	P+1+T / 7m	R
B4	M1 - pretežito stambena	857	16	0,4	0,7	343	-	P+1+T / 7m	R
B5	M1 - pretežito stambena	747	15	0,4	0,8	299	-	P+1+M / 8m	R
B6	M1 - pretežito stambena	935	19	0,4	0,8	374	-	P+1+M / 8m	R

B7	<i>M1 - pretežito stambena</i>	735	15	0,4	0,8	294	-	P+1+M / 8m	R
B8	<i>M1 - pretežito stambena</i>	717	16	0,4	0,8	287	-	P+1+M / 8m	R
B9	<i>M1 - pretežito stambena</i>	761	15	0,4	0,8	304	-	P+1+M / 8m	R
B10	<i>M1 - pretežito stambena</i>	733	15	0,4	0,8	293	-	P+1+M / 8m	R
B11	<i>M1 - pretežito stambena</i>	738	51	0,4	0,8	295	-	P+1+M / 8m	R
B12	<i>M1 - pretežito stambena</i>	745	15	0,4	0,8	298	-	P+1+M / 8m	R
B13	<i>M1 - pretežito stambena</i>	648	13	0,4	0,8	259	-	P+1+M / 8m	R
B14	<i>M1 - pretežito stambena</i>	625	13	0,4	0,8	250	-	P+1+M / 8m	R
B15	<i>M1 - pretežito stambena</i>	802	14	0,4	0,8	321	-	P+1+M / 8m	R
B16	<i>M1 - pretežito stambena</i>	800	16	0,4	0,8	320	-	P+1+M / 8m	R
B17	<i>M1 - pretežito stambena</i>	766	14	0,4	0,8	306	-	P+1+M / 8m	R
B18	<i>M1 - pretežito stambena</i>	816	14	0,4	0,8	326	-	P+1+M / 8m	R
B19	<i>M1 - pretežito stambena</i>	1615	29	0,4	0,8	646	-	P+1+M / 8m	R
B20	<i>M1 - pretežito stambena</i>	641	15	0,4	0,8	256	-	P+1+M / 8m	R
B21	<i>M1 - pretežito stambena</i>	504	34	0,4	0,8	202	-	P+1+M / 8m	R
C1	<i>T1 - gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička</i>	2396	23	0,3	0,7	719	-	P+2+T/12m	R
D1	<i>D4 - javna i društvena namjena</i>	10314	27	0,25	0,05	2579	3037	P+1/7m	R - N
E1	<i>M1 - M2</i>	4005	29	0,3	0,7	1202	2890	P+3+M/15m	N
F1	<i>M2</i>	830	31	0,3	0,7	249	-	P+1+T/7m	R
F2	<i>M2</i>	1004	22	0,3	0,7	301	-	P+2 / P+4 (11m/17m)	R

IX.

Na Karti 4 - "Uvjjeti gradnje" označene su površine građivog dijela čestice unutar kojih se, ovisno o tipu gradnje, mogu smjestiti pojedine građevine: slobodnostojeće, dvojne ili u nizu.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

X.

Sve veličine i površine građevina vidljive su u tablici u članku VIII.

2.3. Namjena građevina

XI.

Pretežni dio obuhvaćenog područja namijenjen je stambenoj izgradnji i planiran je kao M1 "Zona mješovite namjene - pretežno stambene uz jednu parcelu kombinirane namjene i "M1 - M2 Zona mješovite namjene - pretežno stambene ili pretežno poslovne". Osim toga u obuhvata plana nalazi se parcela hotela koja se namjenjuje za "T1 - Gospodarska namjena - pretežno turistička" i parcela dječjeg vrtića "D4 - Javna i društvena namjena".

Uz ili u sklopu stambene ili stambeno-poslovne građevine mogu se na istoj građevinskoj parceli graditi pomoćni, gospodarski i manji poslovni prostori ili građevine, koji s glavnom građevinom čine stambenu cjelinu.

Pomoćnim građevinama smatraju se:

- garaže, drvarnice, spremišta, staklenici, nadstrešnice i sl.

Gospodarskim građevinama smatraju se:

- bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, spremišta, ljetne kuhinje, i sl.

Gospodarske građevine s izvorima zagađenja ne mogu se graditi u građevinskom području rada Jastrebarsko, pa tako ni na području obuhvata ovog Plana.

Manjim poslovnim građevinama i prostorima smatraju se:

- za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite i slične robe, kafei, bufeti i sl. kao i ostale djelatnosti kod kojih se ne stvara veća buka od 45 dB (decibela), ili se na drugi način ne izazivaju negativni utjecaji na susjedne stambene građevine.

Za tihe i čiste djelatnosti mogu se urediti prostorije i u sklopu stambene građevine.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

XII.

Površine za razvoj tlocrta građevina Površine za razvoj tlocrta građevina, odnosno površine građivog dijela čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana na karti 4. – "Uvjeti gradnje".

Planom su zadani obavezni građevni pravci na novoplaniranim građevnim parcelaema dok se kod na postojećim građevnim parcelama moraju poštovati zatečeni građevni pravci.

XIII.

Novoplanirane stambene i stambeno-poslovne građevine u zoni M1 i koje se izgrađuju na slobodnostojeći i poluotvoreni način moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od granice susjednih parcela.

Novoplanirane poluugrađene parcele moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od granice druge parcele.

Građevine koji se izgrađuju u nizu, izgrađuju se uz granice susjednih građevinskih parcela, odnosno uz susjedne građevine. Krajnje građevine u nizu moraju biti poluugrađene.

Građevine koje se grade na slobodnostojeći i poluugrađeni način mogu se približiti granici susjedne parcele na udaljenost ne manju od 1,0 m ako širine građevinskih parcela nisu veće od minimalnih određenih ovim Planom.

Na dijelu građevine koja je izrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne parcele, ne mogu se projektirati ni izvoditi otvori, ali se mogu postaviti krovni ležeći prozori na mansardnim prostorijama ukoliko je nagib krova orijentiran prema susjednom zemljištu, a nije veći od 40°, i ako je donji rub mansardnog prozora najmanje 160 cm iznad poda mansardne prostorije.

Otvorima na građevini u smislu ovog Plana ne smatraju se otvori fiksno ustakljeni neprozirnim staklom, maksimalne veličine 60 x 60 cm, staklene stijene izvedene od staklene opeke, kopilita ili sličnog materijala bez mogućnosti otvaranja, te ventilacijski kanali maksimalnog otvora 15 x 20 cm.

XIV.

Sve su postojeće stambene i stambeno-poslovne parcele u zoni M1 osim parcela B19 i B20 koje su građene kao slobodnostojeće, iskorištene za gradnju na poluotvoreni način zbog svoje relativno male širine. Kod rekonstrukcije, interpolacije ili zamjene postojećih građevina novim građevinama, osnovne građevine moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od granice susjednih parcela.

XV.

Pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine u dvorištu iza stambene zgrade mogu se kod slobodnostojećeg ili poluugrađenog načina izgradnje, odnosno kada su dograđeni uz stambenu zgradu, približiti granici susjedne parcele s obje strane na udaljenost 0,5 m pod uvjetom da na ovu stranu nemaju nagib krovništa, s tim da je osigurana propisana međusobna udaljenost s građevinama na susjednoj parceli. Od ostalih međa zidovi slobodnostojeće građevine kao i stražnji zid poluugrađene građevine moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m ukoliko je na toj strani susjedna građevinska parcela.

2.5. Oblikovanje građevina

XVI.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom i krajolikom.

Teren oko kuće, potporni zidovi, terase i sl. treba izvesti na način, da ne narušava izgled naselja. Za uređivanje okoliša treba saditi stabla autohtonih vrsta.

XVII.

Na zidovima paralelnim s granicom parcele susjednog zemljišta udaljenost vanjskog ruba balkona od međe može biti najmanje 3,0 m.

Prohodni ravni krovovi (terase) koji se izgrađuju bliže od 3,0 m od međe prema susjednom zemljištu moraju imati 1,8 m visoku neprovidnu ogradu prema tom zemljištu.

XVIII.

Ulazne stepenice u lokale u Ul. F. Tudmana mogu biti i izvan građevinske i regulacijske linije, u pješačkoj stazi (pločniku) samo iznimno i to do 50 cm ako je od stepenice ostala slobodna širina pločnika najmanje 150 cm.

XIX.

Krovništa se mogu izvoditi kao ravna, kosa, bačvasta ili sl. Kosa krovništa mogu se izvoditi s nagibom između 25° i 45°. Iznimno, osim kod uličnih građevina namjene M1 u Ul. F. Tudmana, krovništa se mogu izvoditi s nagibom kosine između nagiba ravnog krova (6°) i 25° ali u tom slučaju poželjno je krovnište zakloniti odgovarajućim nadozidom iznad vijenca pročelja - atikom. Kad se najviša etaža radi kao mansarda onda dio krova koji pokriva vanjske obodne zidove etaže može imati i strmiji nagib

Kod ravnih krovova nije dozvoljeno oblaganje vidljivim limenim pokrovom.

Na uličnoj strani krovništa moraju obavezno imati limeni žlijeb i odvod vode sproveden ispod pješačke staze u kanal.

XX.

Građevine koje se izgrađuju na poluugrađene, moraju se arhitektonski usklađiti s građevinama na koje se prislanjaju. U projektu takvih građevina moraju biti obavezno nacrtana i pročelja tih susjednih građevina.

XXI.

Puno podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Poželjno je da dio ograde iznad punog podnožja bude prozračno i izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugoga metala ili izvedeno od živice. Visina ograde zajedno s podnožjem ne može biti viša od 2,0 m a preporučuje se visina do 1,4 m.

XXII.

Parcela dječjeg vrtića treba biti ograđena fiksnom ogradom u skladu sa sigurnosnim propisima za taj tip građevine ali ograda treba biti dopunjena zelenilom.

XXIII.

Otpadne vode moraju se ispuštati u kanalizacijski sistem.

Na građevinskom području može se spaljivati samo drvo i lignocelulozni otpad.

XXIV.

Kod izgradnje novoplaniranih građevina moguća je izgradnja podruma.

XXV.

Na građevinskoj parceli je potrebno osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila i to za stambene građevine 1,5 parkirališno mjesto po stanu, a za ostale građevine prema normativima za potrebe građevine. Dodatna parkirališna mjesta mogu se osigurati na javnoj prometnoj površini uz tu parcelu ako za to postoje uvjeti.

Ugostiteljski prostori i građevine, osim kafe-bara i slastičarnica, moraju obavezno osigurati na svom zemljištu prostor za parkiranje najmanje 5 automobila.

XXVI.

Interpolacijom ili rekonstrukcijom postojećih građevina mora se poštivati postojeća regulacijska i građevinska linija.

Iznimno, od st. 1. ove točke kod rekonstrukcije, interpolacije ili zamjene postojećih građevina može se dozvoliti izgradnja na regulacionoj liniji, ako drugačije nije moguće racionalno koncipirati građevinu, ali pod uvjetom da je prometnica pregledna i da korištenje građevine ne ugrožava javni promet.

XXVII.

Obzirom na zadanu maksimalnu visinu izgradnje obuhvat DPU-a podijeljen je u tri segmenta.

Prvi segment obuhvaća građevne parcele postojećih građevina uz ulični potez Ul F. Tuđmana. Na tom se segmentu zadržava postojeća visine izgradnje osim što se prizemne građevine mogu nadograditi ili zamijeniti građevinama visine do P+1+T, uz mogućnost izgradnje podruma.

Drugi segment obuhvaća novoplanirane građevne parcele u dubini zone smještene u unutrašnjosti bloka U ovoj zoni niske stambene izgradnje etažna visina stambene građevine ne može biti veća od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja (Po+P+1+Pot), a za gospodarske, pomoćne i manje poslovne građevine u unutrašnjosti parcela ne veća od prizemlja (P). Ispod građevina se mogu graditi podrumi, a potkrovní prostori mogu se uređivati u mansarde ako zadovoljavaju ostale uvjete.

Treći segment obuhvaća postojeće i novoplanirane građevine ostalih namjena unutar obuhvata plana. U ovoj zoni za svaku takvu pojedinu parcelu zadana je maksimalna visina građevina vidljiva u tablicu u čl. VIII. i na karti 4. – Uvjeti gradnje.

XXVIII.

Na novoj građevinskoj parceli E1 predviđena je izgradnja nove građevine mješovite namjene (namjene M1 - mješovite, pretežito stambene ili M2 - mješovite, pretežito poslovne). Unutar površine gradivog dijela čestice građevinu treba oblikovati tako da u slučaju gradnje veće građevine ona bude razbijena u više volumena uz eventualno povezivanje u prizemlju, i da ti volumeni po oblikovnim karakteristikama i veličini budu usklađenim s tradicionalnim volumenima u ovoj zoni zaštićene povijesne jezgre.

XXIX.

Podrumom se smatra najniža etaža ako je razlika između pogleda stropa podruma i najniže točke kosog terena neposredno uz građevinu manja od 1 m.

Mansardom se smatra uređeni tavanski prostor, odnosno tavanski prostor koji je moguće uređiti za korištenje u stambene, poslovne ili gospodarske svrhe čiji nadozid iznad stropne konstrukcije nije viši od 150 cm i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, odnosno kao kosi prozori ili vertikalni u ravninama krovne plohe.

2.6. Uređenje građevnih čestica**XXX.**

Građevinske linije na novoplaniranim građevinskim česticama u principu su min. 5 m udaljene od regulacijskog pravca. Na taj način omogućeno je formiranje odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta na parceli pred građevinom.

Minimum 20% građevinske parcele potrebno je ozeleniti. Prostor ispred građevina treba uređiti niskim zelenilom kojim će biti dopunjen ambijent drvoreda uz cestu.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom**XXXI.**

Propozicije gradnje komunalne infrastrukturne mreže zadane su idejnim urbanističkim rješenjima koja su sastavni dio ovog Plana. Pri izradi projekata za pojedine segmente pojedine mreže može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje, ali bez promjene globalne koncepcije. Na promijenjena rješenja potrebno je prikupiti suglasnost od nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

XXXII.

Otpadne vode moraju se ispuštati u kanalizacijski sistem.

XXXIII.**3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže**

Građevinska parcela mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu u širini od najmanje 3 m.

XXXIV.**3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)**

Rubno uz područje obuhvata ovog plana prolazi Ul. Franja Tuđmana kao dio državne ceste Na području obuhvata ovog plana nisu smještene ostale glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja. Trasa postojeće državne ceste i priključci na nju nisu mijenjani ovim planom i ne utječe se na horizontalne i vertikalne elemente njene trase. Priključci postojećih građevina na Ul. Franje Tuđmana mogu se zadržati u slučaju zamjene novima ili pri intervencijama na postojećim građevinama, ali u postojećim okvirima.

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

XXXV.

Tehnički elementi i trase prometnice - (situacijski i visinski elementi trasa i križanja) prikazani su u grafičkom dijelu Elaborata DPU-a. Dvije interne slijepe ulice s okretištima na kraju predviđene su za prilaz novim građevinskim parcelama, odnosno za parkiranje korisnika vrtića uz mogućnost prilaza svim komunalnim i interventnim vozilima. Širina kolnika tih novoplaniranih prometnica je 5,5 m uz obostranu pješačku stazu širine po 1,5 m.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)**XXXVI.**

Na području obuhvata ovog plana nisu smještene površine za javni prijevoz (pruge i stajališta).

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)**XXXVII.**

Na području obuhvata ovog plana planirana su dodatna parkirališna mjesta za potrebe dječjeg vrtića (23 PM) uz mogućnost izgradnje novog pješačkog ulaza na parcelu vrtića s tog parkirališta.

Uz Ul. braće Radić planirano je javno parkiralište za potrebe ove zone (20PM)

Sva ostala potrebna parkirališna mjesta neophodne je osigurati na pojedinim parcelama i to računajući na stupanj motorizacije 1:1.5, odnosno za svaki stan potrebno je osigurati 1,5 parkirališno ili garažno mjesto.

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)**XXXVIII.**

Na području obuhvata ovog plana nisu planirane javne garaže.

3.1.6. Biciklističke staze**XXXIX.**

Na području obuhvata ovog plana nisu planirane zasebne biciklističke staze.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine**XL.**

Na području obuhvata ovog plana nisu planirani trgovi i druge veće pješačke površine.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže**XLI.**

Pri izradi projekata za pojedine segmente prometne mreže može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje. Križanje na ulazu u zonu na mjestu spoja priključka na postojeću trasu Ulice Dr. Franje Tuđmana treba izvesti u skladu s mogućnostima, a planom su predložena alternativna rješenja ovisno o mogućnostima rješavanja imovinsko vlasničkih odnosa pri definiranju križanja.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže**XLII.**

Na području obuhvata ovog DPU-a opremanje telekomunikacijskom mrežom treba se izvesti prema idejnom urbanističkom rješenju mreže telekomunikacija koja je elaborirana u ovom planu.

Pri izradi projekata za pojedine segmente pojedine mreže može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje.

3.4. 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, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)**XLIII.**

Na području obuhvata ovog DPU-a opremanje komunalnom infrastrukturnom mrežom i vodovima unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta) treba se izvesti prema idejnom urbanističkom rješenju mreže pojedine infrastrukture koja je elaborirana u ovom planu.

Pri tome treba voditi računa o međusobnom položaju vodova u horizontalnom i vertikalnom smjeru, te vodeći računa o tome da se po mogućnosti razdvoje trase vodova za koje je nepoželjno da budu smještene zajedno.

Pri izradi projekata za pojedine segmente pojedine mreže može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje.

Pri projektiranju i izvođenju plinske mreže potrebno je primjenjivati norme DIN 1998.

4. Uvjeti uredjenja i opreme javnih zelenih površina**XLIV.**

Prilikom uređivanja zelenih površina treba zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju.

Uz Ul. F. Tuđmana potrebo je zadržati drvored uz pješačku površine ili kao interpolaciju u parkiralištima. Prilikom odabira vrsta visoke i niske vegetacije pri zamjeni treba pored estetske funkcije voditi računa da se odaberu autohtone vrste najprimjernije ovom ambijentu.

U Ul. braće Radić potrebno je formirati drvored unutar poteza parkirališta i dječjeg vrtića.

5. Uvjeti uredjenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina**XLV.**

Na dijelovima parcela s postojećom izgradnjom na dijelu Ulice Dr. Franje Tuđmana unutar definiranih granica zaštićene povijesno urbane cjeline moguće su samo zamjene građevina ili

intervencije na građevinama (adaptacije, rekonstrukcije, eventualno dogradnje). To se odnosi na građevine unutar postojećih građevinskih parcela, odnosno novoformiranih građevinskih parcela uz ulične dijelove, odnosno parcela čija se dubina korigira zbog nove parcelacije u dubini parcela.

XLVI.

Za sve intervencije na parcelama i građevinama uz Ul. F. Tuđmana unutar "Povijesne urbanističke cjeline Jastrebarsko" nužno je ishoditi posebne uvjete i odobrenje Ministarstva kulture, nadležnog Konzervatorskog odjela.

Propozicije za intervencije na građevinama na područje obuhvata ovog plana zadane su u izvratku iz "Kataloga građevina Povijesne urbanističke cjeline Jastrebarsko" kojeg je izradio Konzervatorski odjel Ministarstva kulture a koji je sadržan u tekstualnom dijelu ovog plana.

6. Uvjeti i način gradnje

XLVII.

Na svim planiranim građevinskim parcelama moguća je izgradnja slobodnostojećih i poluugrađenih građevina ili građevina u nizu ukoliko su zadovoljeni svi ostali rubni elementi zadani Provedbenim odredbama za odgovarajući tip izgradnje.

Granice gradivog dijela čestice koje su u crtanu u Plan ne prejdiciraju ujedno i tip izgradnje, već unutar zadanih uvjeta omogućavaju investitoru najslobodniji mogući izbor načina izgradnje (slobodnostojeća građevina, dvojna ili ugrađena) u skladu sa zadanim parametrima.

XLVIII.

Postojeće katastarske čestice koje su ovim Planom presječne trasom prometnice i podijeljene prometnicom na dva dijela tako da su dobivene po dvije relativno uske građevinske parcele jednog vlasnika, moguće je unakrsno spajati s parcelom drugog vlasnika, kako bi se svakom od vlasnika omogućilo formiranje veće građevinske parcele s jedne strane prometnice. Na taj način moguće je dobiti optimalne površine građevinskih čestica.

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

XLIX.

S obzirom da je čitav obuhvat DPU-a ili unutar obuhvata zaštićene "Povijesne cjeline Jastrebarsko" (Rješenje 612-8/89-1/307), ili unutar njegovog kontaktnog područja za adaptaciju, nadogradnju, prigradnju ili zamjenu građevine na parcelama koje se nalaze uz ulični potez Ul. F. Tuđmana, nužno je pribaviti mišljenje Ministarstva kulture odnosno nadležnog Konzervatorskog odjela u Zagrebu o mogućnosti gradnje željene građevine ili intervencije na toj parceli, bilo da se radi o intervencijama na uličnom ili na pomoćnim građevinama na parceli.

8. Mjere provedbe plana

L.

Planom su omogućene etape realizacije po funkcionalnim cjelinama.

Ukoliko se tijekom realizacije plana iskaže potreba za formiranjem građevinskih parcela, odnosno izgradnjom građevina na način koji se razlikuje od onog predviđenog ovim Planom,

prostorno rješenje moguće je korigirati ukoliko:

- grupa obuhvaćenih građevinskih parcela predstavlja prostoru cjelinu koja se može prestrukturirati bez ikakvih posljedica po susjedne građevinske parcele / građevine,
- je moguće korigirati prostorno rješenje predloženo Planom samo u dijelu kojim je definiran način formiranja građevinskih parcela i površina unutar kojih se može razviti tlocrt građevine, bez korekcija trase prometnice i pojedinih segmenata infrastrukture,
- se poštuju svi ostali uvjeti za izgradnju definirani Odredbama za provođenje.

Pojedini investitori ili grupe investitora trebaju predloženu izmjenu prostornog rješenja elaborirati u obliku Urbanističkog projekta kao podloge za lokacijsku dozvolu.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

LI.

Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provest će se izgradnjom:

- komunalne infrastrukture
- sustavom organiziranog i odvojenog prikupljanja otpada
- uređenjem i regulacijom vodotoka
- sadnjom drvoreda duž prometnice i ozelenjivanjem građevinskih parcela

Na ovom prostoru moguć je nastanak samo komunalnog otpada koji treba uključiti u sustav izdvojenog skupljanja korisnog otpada.

Posude za skupljanje komunalnog otpada kao i posude za prikupljanje korisnog otpada treba smjestiti na parcelu građevine za svaku građevinu pojedinačno ili skupno ovisno o projektu i posebnim uvjetima komunalnog poduzeća.

LII.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

Alternativa, u pogledu udaljenosti od susjednih građevina, može biti da građevina mora biti odvojena od susjednih građevina protupožarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Iz djelokruga zaštite od požara potrebno je slijedeće:

1. Osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94, 142/03).
2. Osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).

3. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m, ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se za ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
4. Kod projektiranja građevina potrebno je primijeniti odredbe američkih smjernica NFPA 101 (izdanje 2006. godine) ili odredbe austrijskih smjernica TRVB N 115 (izdanje 2000. godine).

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

LIII.

Do realizacije planirane namjene moguće je obavljanje djelatnosti unutar kruga Komunalnog Jastrebarsko uz sve nužne intervencije na građevinama potrebnim za obavljanje djelatnosti.

Članak 5.

Elaborat Detaljnog plana uređenja blok "Hotel-Vrtić" u Jastrebarskom izrađen je u 6 (šest) izvornika potpisanih od predsjednika i ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Jastrebarskog.

Jedan izvornik čuva se u pismohrani Gradskog vijeća Grada Jastrebarskog, a po jedan izvornik zajedno s ovom Odlukom dostavlja se sljedećim naslovima:

- Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,
- Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije,
- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Jastrebarsko,
- Upravni odjel za stambeno-komunalne poslove, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i geodetske poslove Grada Jastrebarskog,
- Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Zagrebu.

Članak 6.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenom vjesniku Grada Jastrebarskog".

KLASA: 021-05/10-01/03

URBROJ: 238/12-01-10-21

Jastrebarsko, 15. srpnja 2010.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Grada Jastrebarskog
Nenad Strizrep, dipl.iur., v. r.

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09.), članka 37. Statuta Grada Jastrebarskog ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" br. 7/09) i Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" br. 3/10), Gradsko vijeće Grada Jastrebarskog na 8. sjednici održanoj 15. srpnja 2010. godine donijelo je

O D L U K U

o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko" br. 4/07).

Članak 2.

Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom izradila je tvrtka "URBING" d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20.

Članak 3.

Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom sastoji se od knjige s tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana sljedećeg sadržaja:

Tekstualni dio:

I. - Obrazloženje

- Odluka o donošenju s Odredbama za provođenje Izmjena i dopune Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom

Grafički prikazi:

II. - Korekcija kartografskih prikaza

Karta 1. Korištenje i namjena površina	MJ 1: 5.000
Karta 2. Infrastrukturni sustav	MJ 1: 5.000
Karta 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i način i uvjeti gradnje	MJ 1: 5.000

Članak 4.

Odredbe za provođenje:

Urbanistički plan uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko" 4/07) - Izmjene i dopune

1. Iza članka 83. Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" br. 4/07) dodaje se članak 84. koji glasi:

Grafički dijelovi Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko" 4/07) zamjenjuju se grafičkim dijelovima Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom (kartografski prikazi 1, 2 i 3).

- Dodaje se članak 85. koji glasi:

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone "Jalševac" u Jastrebarskom donose se za područje obuhvata temeljnog plana izuzev korekcije grani-