



DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD OPUZEN

DETALJNI PLAN UREĐENJA

II. FAZE POSLOVNE ZONE OPUZEN

Zagreb, srpanj 2008.

1947 2007
UH urbanistički
institut
hrvatske d.d.



dioničko društvo za prostorno planiranje i uređenje prostora

Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, Hrvatska

tel 01 480 4 300

fax 01 481 2 708

e-mail uih@zg.t-com.hr



NARUČITELJ:

GRAD OPUZEN

Gradonačelnik
Ivo Mihaljević

IZVRŠITELJ:

**URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.d.
Zagreb**

Direktor Instituta,
mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

**Odgovorni koordinatori
izrade Plana:**

- Za Naručioca: GRAD Opuzen
Odsjek za gospodarenje prostorom i stanovima
- Voditeljica
Ivanka Zonjić, dipl.iur.
- Za Institut: Voditelj izrade Plana:
Izvršni direktor za poslovnu koordinaciju
Vladimir Tutek, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt
-

Radni tim na izradi Plana

Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.
Vedran Oberan, dipl.ing.arh.
Mirjana Miloševski, aps. arh.
Darko Latin, aps.arh.
Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.
Mladen Kardum, ing.građ.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
Nataša Avakumović, dipl.ing.uređ. kraj.

Prijepis:

Mirjana Stančić-Belanović, ek.tehn.

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA:
Str.
I. OBRAZLOŽENJE

1.0.	POLAZIŠTA PLANA	8
1.1.	Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana.....	8
1.1.1.	Obilježje izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	8
1.1.2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	10
1.1.3.	Obveze iz planova šireg područja	11
1.1.4.	Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	12
2.0.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	13
2.1.	Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	13
2.2.	Detaljna namjena površina	18
2.2.1.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	18
2.3.	Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	20
2.3.1.	Prometna ulična mreža	20
2.3.2.	Telekomunikacijska mreža	22
2.3.3.	Vodoopskrba	23
2.3.4.	Odvodnja otpadnih i oborinskih voda	24
2.3.5.	Elektroopskrba.....	26
2.4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina.....	27
2.4.1.	Uvjeti i način gradnje.....	27
2.4.2.	Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	32
2.5.	Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	33
2.5.1.	Mjere zaštite okoliša.....	33
2.5.2.	Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.....	36
2.5.3.	Zaštita od požara i eksplozije.....	37

II. ODLUKA O DONOŠENJU PLANA S ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE38

0.	Opće odredbe	39
1.	UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINE.....	44
2.	DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA GRAĐEVINA	49
2.1.	Veličine i oblik građevnih čestica.....	49
2.2.	Veličina i površina građevina	50
2.3.	Namjena građevine.....	54
2.4.	Smještaj građevina na građevnoj čestici.....	55
2.5.	Oblikovanje građevina	56
2.6.	Uređenje građevnih čestica	57
3.	NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM MREŽOM.....	58
3.1.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže.....	58
3.1.1.	Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja.....	58
3.1.2.	Gradske i pristupne ulice	59
3.1.3.	Površine za javni prijevoz	60
3.1.4.	Parkirališta	60

3.1.5.	Javne garaže	61
3.1.6.	Biciklističke staze	61
3.1.7.	Trgovi i veće pješačke površine	62
3.2.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže	62
3.3.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže.....	63
3.4.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina	64
3.4.1.	Opskrba pitkom vodom	64
3.4.2.	Odvodnja i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda.....	65
3.4.3.	Elektroopskrba i javna rasvjeta	68
4.	UVJETI UREĐENJA I OPREMA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	71
5.	UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA	72
6.	UVJETI I NAČIN GRADNJE.....	73
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	75
8.	MJERE PROVEDBE PLANA	76
9.	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	77
9.1.	Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	77
9.2.	Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	77

III. PRILOZI

82

1. Dokazi o poslovnoj sposobnosti Instituta
 - Izvod iz sudskog registra
 - Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
 - Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornu osobu i voditelja izrade Plana



SADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA:

Grafički dio elaborata Plana

POPIS KARTOGRAFSKIH PRIKAZA

0.	GEODETSKA PODLOGA S GRANICOM OBUHVATA PLANA.....	MJ. 1:1000
1.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA.	MJ. 1:1000
2.	PROMETNA TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	MJ. 1:1000
2.1.	PROMET	MJ. 1:1000
2.2.	ELEKTROENERGETIKA	MJ. 1:1000
2.3.	TELEKOMUNIKACIJE	MJ. 1:1000
2.4.	VODOOPSKRBA	MJ. 1:1000
2.5.	ODVODNJA OTPADNIH VODA.....	MJ. 1:1000
2.3.	ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA	MJ. 1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	MJ. 1:1000
4.	UVJETI GRADNJE.....	MJ. 1:1000

I. **Obrazloženje**

1.0. **POLAZIŠTA PLANA**

1.1. **ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U **OBUH VATU PLANA****

1.1.1. **Obilježje izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti**

Prostor obuhvaćen ovim Planom predstavlja nastavak već dijelom realizirane gospodarske zone (poslovne zone „I“) uz državnu cestu D-8, smještene jugozapadno od poslovne zone II.

Izmjenama i dopunama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornog plana uređenja Grada Opuzena provedena je prenamjena prostora pa je Planom razmatrano područje namijenjeno razvoju gospodarskih djelatnosti. Slijedom iznesenog, a temeljem uvjeta PPUG Opuzen, usklađeno sa važećim Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru Grada Opuzena (Neretvanski glasnik br. 4/06) izrađuje se Detaljni plan uređenja kojim će se regulirati buduće uređenje prostora i utvrditi detaljni uvjeti za izgradnju građevina.

Obuhvat DPU-a odnosi se na područje veličine 8,0 ha. Unutar tog područja danas se nalazi devastirano spomen-obilježje i zapuštena sportsko-rekreativna površina (nogometno igralište). Čitavo područje je relativno neuređeno i neodržavano, pa njegova prenamjena većim dijelom za potrebe gospodarskih djelatnosti predstavlja unaprjeđenje uređenja sa ciljem boljeg iskorištavanja prostora za potrebe razvojnih projekata Grada Opuzena.

Osim naprijed iznesene zatečene namjene površina, kvaliteta poljoprivrednog zemljišta na predmetnoj lokaciji je relativno nižeg boniteta, tj. III do V kategorije, pa je radi toga moguće provesti njegovu prenamjenu za potrebe daljnjeg proširenja već realizirane zone malog gospodarstva - poslovne zone I. Obzirom na relativnu zapuštenost predmetnog područja može se konstatirati da njegove ambijentalne vrijednosti nemaju poseban značaj te se predmetni prostor može svrstati u okvir neuređenog dijela krajobraza koji se proteže čitavim potezom uz koridor državne ceste D-9.

Naime, neposredno jugozapadno područje predstavlja većim dijelom uređeni prostor gospodarske namjene na kojemu je provedeno potpuno komunalno opremanje prostora i izgrađen dio građevina. Uređenje tog područja provedeno je na osnovu „Detaljnog plana uređenja jugozapadnog dijela zone urbanih funkcija“, a ovaj Detaljni plan II. faze poslovne zone predstavlja nastavak na taj ranije izrađeni prostorno-planski dokument.

Temeljem iznesenog, može se konstatirati da na području obuhvaćenim ovim Planom nema izgrađenih građevina već je samo provedeno djelomično uređenje pojedinih lokacija unutar ukupnog prostora (spomen obilježje i nogometno igralište), bez infrastrukturno-komunalne opremljenosti. Pozitivnu stranu predstavlja visoka razina opremljenosti komunalnom infrastrukturom izvan područja obuhvata Plana, na prostoru realizacije gospodarskih djelatnosti i građevina jugozapadno od ovog prostora. Neposredna blizina jednog i drugog područja gospodarske namjene omogućava povezivanje infrastrukturnih sustava, pa će se i komunalno opremanje novog dijela poslovne zone provesti puno lakše i jednostavnije samo kroz proširenje postojeće komunalne infrastrukture sa jugozapadnog dijela i na prostor obuhvata ovog Plana.

U tom smislu ne postoje zapreke koje bi, obzirom na značaj izgrađenih struktura, osjetljivost i posebnost područja, odnosno eventualne ambijentalne vrijednosti, predstavljale prepreku za realizaciju planiranog zahvata u prostoru. Temeljem iznesenog moguće je definirati današnju – postojeću namjenu unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja koja se sastoji od slijedećih površina:

- zona spomen obilježja3,2 ha
- zona sportsko-rekreacijske namjene3,8 ha
- kanali i vodene površine0,56 ha
- prometne površine0,44 ha
- UKUPNO: 8,0 ha

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Područje II. faze poslovne zone za potrebe razvitka gospodarstva na području Grada Opuzena nalazi se na zapadnom rubu središnjeg naselja jedinice lokalne samouprave - urbanog prostora grada Opuzena.

Predmetna zona smještena je neposredno s južne strane državne ceste D-9. Danas taj prostor čini dio otvorenih prostora sa urbanim sadržajima definiranim kroz izgradnju spomen obilježja i sportsko-rekreacijske površine - nogometnog igrališta, koji su kroz neodržavanje i devastaciju tijekom ratnog perioda zapušteni i neadekvatni za predmetnu lokaciju i daljnje korištenje. Unutar razmatranog obuhvata Plana nema izgrađene prometne ili druge komunalne infrastrukture već njegovim rubnim dijelovima prolaze koridori kanala za odvodnju površinskih voda sa predmetnog i drugih okolnih područja.

Međutim, pozitivan faktor predstavlja izgrađena komunalna infrastruktura unutar postojećeg gospodarskog područja smještenog jugozapadno od poslovne zone, pa se može konstatirati da će uređenje novog područja biti daleko jednostavnije i lakše jer će se nova komunalna infrastruktura realizirati samo kao nastavak već izgrađenih sustava na neposrednom susjednom - kontaktnom području.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Prostorno uređenje predmetnog područja temelji se na prostorno-planskim dokumentima više razine sa kojima treba biti usklađen i ovaj Detaljni plan uređenja.

U tom smislu osnovicu za daljnju razradu na razini Detaljnog plana uređenja ove zone predstavljaju planovi više razine koji obuhvaćaju donesene Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Dubrovačko-neretvanske županije i Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opuzena.

Prema rješenjima važećih dokumenata prostornog uređenja više razine razmatrani prostor predstavlja građevinsko područje gospodarske namjene (I-K) locirano na predmetnoj lokaciji uz državnu cestu D-9, sa manjim dijelom namijenjenim sportsko-rekreacijskim sadržajima (R). Istim planovima definirane su generalne smjernice za uređivanje prostora i razvoj prometne i druge infrastrukture potrebne za uređenje predmetnog područja koja predstavlja samo jedan dio budućeg cjelovitog uređivanja šireg rubnog pojasa urbanog prostora grada Opuzena kao gospodarske i sportsko-rekreacijske zone.

Smjernice planova više razine (namjena površina, veličina obuhvata Detaljnog plana i dr.) u cijelosti su preuzeti ovim DPU-om, čime je postignuta potpuna usklađenost plana niže i više razine, koji uvjet proizlazi iz važeće zakonske regulative.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Naprijed opisane karakteristike postojećeg stanja u prostoru ukazuju i na mogućnosti odnosno ograničenja njegovog daljnjeg uređenja. Isčitavanjem tih karakteristika može se konstatirati da se dio pogodnosti predmetnog područja osniva na njegovom prostornom položaju izvan i udaljeno od urbane zone grada Opuzena, uz sve pozitivne faktore koji proizlaze iz blizine već realiziranog dijela zone gospodarske namjene (poslovna zona I) sa jugozapadne strane Planom razmatranog prostora.

Određena ograničenja predstavlja nedostatak prometne i komunalne infrastrukture unutar granica obuhvata Plana, budući da dosadašnje uređenje nije tražilo njegovo komunalno-infrastrukturno opremanje. Međutim, navedeni nedostaci su značajno niži obzirom da je neposredno susjedno područje opremljeno sa komunalnom infrastrukturom do vrlo visoke razine, pa će se ta komunalna infrastruktura, slijedeći realizaciju izgradnje na novim prostorima, proširivati po području nove poslovne zone II.

Također, jednu od pogodnosti predstavlja već uređeni pristup susjednoj gospodarskoj zoni (poslovna zona I) sa državne ceste D-8, pa će i prostor obuhvaćen ovim Planom za prometni pristup koristiti već izgrađene prometne površine bez potrebe dodatnog priključivanja na okolne državne ceste.

Mogućnosti realizacije nekog prostora usko su vezani i sa imovinsko-pravnim odnosima na predmetnom zemljištu. Radi toga poseban značaj ima činjenica kako je vlasništvo nad većim dijelom zemljišta ostvario Grad Opuzen, što će značajno doprinijeti lakšoj i efikasnijoj realizaciji planirane izgradnje. Osim iznesenog riješeni

vlasnički odnosi omogućavaju cjelovitu i organiziranu realizaciju, kako pripreme i opremanja komunalnom infrastrukturom, tako i daljnju izgradnju.

Naprijed iznesene pozitivne postojeće mogućnosti za realizaciju predmetne poslovne zone II, kao i ograničenje izraženo kroz nedostatak interne prometne i komunalne infrastrukture, ukazuju da su pozitivni faktori daleko značajniji te daju poticaj za ostvarenje planiranog zahvata u prostoru.

2.0 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. PROGRAM GRADNJE, UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Predmetno područje razvijati će se kao višenamjenski prostor, tj. kao zona gospodarske namjene pretežito za potrebe realizacije proizvodnih – pretažno zanatskih (I2) i poslovnih (K1, K2, K3) djelatnosti, a dijelom kao sportsko-rekreacijska površina sa nogometnim igralištem. Planom obuhvaćeni prostor veličine 8,0 ha podijeliti će se na veći broj građevnih čestica s površinom prihvatljivom sa aspekta razvitka potencijalnih djelatnosti i investitorima u okvirima planirane gospodarske namjene, odnosno sa pojedinačnom površinom koja omogućava realizaciju proizvodnih, poslovnih i servisno-zanatskih namjena, te sportsko-rekreativne površine kao jedinstvene čestice u okviru koje se smještava nogometno igralište (premješteno sa ranije lokacije), uključivo prateće površine i sadržaje. U skladu sa takvim generalnim opredjeljenjem provedena je podjela prostora na osnovne namjenske jedinice – građevne čestice za izgradnju gospodarskih objekata namjenske kategorije I-K (proizvodna, zanatska, uslužna, trgovačka i komunalno-servisna djelatnost), te sportsko-rekreativna namjena (sportske aktivnosti - nogomet).

U želji da se privuče što veći broj potencijalnih investitora utvrđena je planska veličina prosječne površine pojedine građevne čestice u rasponu od minimalno 896,5 m² do maksimalno 2010,6 m², čime je dobivena mogućnost realizacije 22 građevne čestice prosječne veličine oko 1.300 m² za izgradnju objekata gospodarske namjene, uz jednu građevnu česticu površine 72,11 m² za objekt komunalne infrastrukture (TS) i zasebnu česticu sportsko-rekreacijske namjene veličine 21.148,9 m².

Unutar ukupne površine predviđene za realizaciju planiranih namjenskih kategorija (I-K-R-IS) površine veličine 49.242,33 m² provedena je raspodjela na gospodarsku namjenu (I-K) sa veličinom od 28.021,32 m² ili 57% površine te na sportsko-rekreativni (R) dio veličine 21.148,9 m² ili 43% namjenske površine uključivo prostor za izgradnju građevina infrastrukturnih sustava (IS) površine 72,11 m² ili 0,14%. Preostali dio prostora unutar obuhvata Plana veličine od oko 30.000 m² čine vodene površine (kanali), interne prometne površine, te zaštitne zelene površine izvan zona izgradnje.

Prometni pristup ovom području ostvaruje se putem već izgrađenih prometnica unutar susjednog dijela gospodarske namjene (poslovna zona I), preko čije interne prometne mreže i novo poslovno područje ostvaruje prometni pristup državnu cestu D-8. Radi toga se ovim Planom ne predviđa otvaranje novog pristupa sa prometnice D-9.

Obzirom na mogućnost prometnog pristupa preko izgrađenih prometnica u okviru susjedne gospodarske zone kao i realiziranog čvorišta - križanja na državnoj cesti D-8, nova poslovna zona II ima sa prostorno-lokacijskog i prometnog stanovišta vrlo visoku atraktivnost.

Unutar zone planirana je interna prometna mreža (prometni prsten) koja osigurava pristup do svake čestice. Osim prometnice za cirkulaciju i pristup do objekata, Plan ne predviđa lokaciju javnih parkirališnih prostora, već se za takve potrebe koriste

izgrađena parkirališta unutar susjedne gospodarske zone. Parkirališne potrebe poslovne zone II trebaju se zadovoljiti unutar svake pojedine građevne čestice, pa se radi toga ne predviđa izgradnja javnih parkirališta, iako se određeni broj parkirališnih mjesta može po potrebi ostvariti i unutar koridora zaštitnih zelenih površina smještenih uz internu prometnicu.

Zaštitno (urbano) zelenilo u uređenju gospodarske zone ima važnu ulogu. Njegov koridor širine 3,0 m prati interne prometnice, a treba omogućiti međusobno odvajanje pojedinih područja izgradnje te stvaranje oblikovno kvalitetnijih odnosa uz postizanje određene zaštite pojedinih dijelova zone od prometne buke i drugih utjecaja (prašina i sl.). Osim takvih zelenih površina koje prate prometnu mrežu, Plan predviđa i formiranje zaštitnog zelenog pojasa duž rubnih odvodnih (oborinskih) kanala te uz državnu cestu D-9.

Planom predviđeni ukupni kapacitet prostora koji obuhvaća 22 planirane građevne čestice za objekte gospodarske namjene I-K. Uzevši u obzir ograničenu izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica, može se konstatirati da maksimalna površina pod objektima koju je moguće ostvariti na planiranim građevnim česticama (uz uvjet njezine maksimalne izgrađenosti sa 40% površine) ima veličinu od 11.208,53 m², a ukupno brutto razvijena površina unutar proizvodnih i poslovnih građevina može dosegnuti maksimalno do 44.834,11 m².

Izgrađenost i iskorištenost prostora u zoni sportsko-rekreacijske namjene je smanjena obzirom da se na tom području grade samo prateći objekti. Naime, maksimalna brutto tlocrtna površina u toj zoni može iznositi 2% površine građevne čestice ili 422,9 m², a najveća brutto izgrađena površina u građevini visine Po+P+1 ograničena je sa 1268,9 m².

Uređenje zone sportsko-rekreacijske namjene predviđa se prvenstveno kroz oblikovanje površine građevne čestice sa izvedbom nogometnog igrališta dimenzija 105x70 m, te izgradnju manje tribine za gledatelje sa širinom 10 m koja prati čitavu dužinu zapadne strane igrališta.

Unutar ukupne površine sportsko-rekreacijske zone veličine 21.148,9 m², osim navedenog igrališta uređuje se parkirališni prostor uz već postojeći pristup sa istočne strane te manja građevina za prateće sadržaje, koji obuhvaćaju klupske i društvene prostorije, ugostiteljske sadržaje, sanitarne i pomoćne prostore.

Unutar poslovne zone II predviđena je izgradnja transformatorske stanice kao građevine infrastrukturno-komunalnog sustava (IS). Predmetna građevina smještena je na zasebnoj građevnoj čestici površine 72,11 m² uz moguću 100% izgrađenost sa ukupno 72,11 m² BRP-a.

Ograničenje visine izgradnje unutar poslovne zone II utvrđuje se različito, ovisno o namjeni pojedine građevine.

Vezano uz namjenu građevine predviđene su slijedeće maksimalne visine izgradnje:

- Gospodarska namjena
 - proizvodna (I).....Po+P+1 ili 14,0 m
 - poslovna (K).....Po+P+2 ili 14,0 m
 - prateći sadržaji u zonama gospodarske namjene.....Po+P+1 ili 10,0 m
- Sportsko-rekreacijska namjena.....Po+P+1 ili 8,0 m
- Građevine infrastrukturnih sustava.....P ili 4,0 m

Primjenom planskih uvjeta (Kig, Kis, V) utvrđena je ukupna izgrađena bto površina u svim objektima unutar zone obuhvata ovog Plana, koja se kreće od minimalne veličine 11.703,62 m² (svi objekti visine P) do maksimalne koja iznosi 46.175,16 m² (svi objekti visine Po+P+2).

Svi daljnji detaljni pokazatelji planiranog uređenja prostora izgradnje dati su u priloženoj tabeli i kartografskim prikazima koji prate tekstualni dio Plana.

DETALJNI KVANTIFICIRANI POKAZATELJI MOGUĆNOSTI IZGRADNJE

BROJ PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	NAMJENA PARCELE / GRAĐEVINE	Kig_ ₋ planirani	MAX TLOCRT BRUTTO POV (m ²)	MAX VISINA	MAX Kis	MAX UKUPNA BRUTTO POVŠINA (m ²)	MIN POVRŠINA ZELENILA (20%)
1	1298	I K	0,4	519,2	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1557,6 2076,8	259,6
2	1333,6	I K	0,4	533,44	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1600,32 2133,76	266,72
3	996	I K	0,4	398,4	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1195,2 1593,6	199,2
4	1071,5	I K	0,4	428,6	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1285,8 1714,4	214,3
5	1717,4	I K	0,4	686,96	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	2060,88 2747,84	343,48
6	1836,7	I K	0,4	734,68	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	2204,04 2938,72	367,34
7	2010,6	I K	0,4	804,24	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	2412,72 3216,96	402,12
8	1387,2	I K	0,4	554,88	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1664,64 2219,52	277,44
9	1332,02	I K	0,4	532,808	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1598,424 2131,232	266,404
10	1625,9	I K	0,4	650,36	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1951,08 2601,44	325,18
11	1350,2	I K	0,4	540,08	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1620,24 2160,32	270,04
12	1305,7	I K	0,4	522,28	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1566,84 2089,12	261,14
13	1270,4	I K	0,4	508,16	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1524,48 2032,64	254,08
14	1148,4	I K	0,4	459,36	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1378,08 1837,44	229,68
15	947,6	I K	0,4	379,04	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1137,12 1516,16	189,52
16	896,5	I K	0,4	358,6	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1075,8 1434,4	179,3
17	976,6	I K	0,4	390,64	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1171,92 1562,56	195,32
18	991,8	I K	0,4	396,72	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1190,16 1586,88	198,36
19	1027,1	I K	0,4	410,84	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1232,52 1643,36	205,42
20	1131,1	I K	0,4	452,44	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1357,32 1809,76	226,22
21	1094,4	I K	0,4	437,76	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1313,28 1751,04	218,88
22	1272,6	I K	0,4	509,04	P ₀ +P ₁ P ₀ +P ₂	1,2 1,6	1527,12 2036,16	254,52
UKUPNO I K	28021,32	I K		11208,528			33625,584 44834,112	5604,264
23	21148,9	S-R	0,02	422,978	P ₀ +P ₁	0,06	1268,934	422,978
24	72,11	IS	1	72,11	P	1	72,11	0
SVE UKUPNO	49242,33			11703,616			34966,628 46175,156	9848,466

2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Predviđenim prostorno-planskim rješenjem provedena je promjena zatečene namjene površina unutar granica obuhvata ovog Plana. Prenamjena prostora obuhvaća dislokaciju spomen-obilježja kao i pomicanje nogometnog igrališta prema istočnom rubu razmatranog prostora. Osim sportsko-rekreacijskog dijela smještenog uz istočni rub obuhvata Plana i čestice infrastrukturnih građevina, sa ukupnom površinom 21.221,01 m² preostali dio prostora veličine 28.021,32 m² predviđen je za realizaciju gospodarskih djelatnosti (I-K) unutar poslovne zone II.

Naprijed iznesena osnovna namjena prostora, kao zone gospodarske i sportsko rekreacijske namjene obuhvaća slijedeće namjenske kategorije, koje se mogu realizirati na svakoj pojedinoj građevnoj čestici prema potrebi odnosno interesu pojedinog investitora:

- gospodarska namjena, proizvodna – pretežito zanatska (I₂)
- gospodarska namjena, poslovna – pretežito uslužna (K₁), pretežito trgovačka (K₂) i komunalno-servisna (K₃),
- sportsko-rekreacijska namjena (R), sa uređenjem sportsko-rekreativnih površina i izgradnjom pratećih građevina.

Obzirom na osnovnu namjenu područja vezano uz proizvodne, poslovne i sportsko-rekreacijske sadržaje, Planom nije predviđeno niti dopušteno korištenje prostora ove zone za potrebe stanovanja. Stambenu funkciju nije moguće realizirati niti u sklopu pojedine građevne čestice/građevine kao osnovnu ili prateću namjenu.

Osim formiranja potrebnog prostora za izgradnju građevina u funkciji gospodarske namjene (pojedinačne građevne čestice sa smještajem jednog ili više objekata gospodarske namjene unutar planiranih površina za izgradnju) i uređenja sportsko-rekreacijske zone sa potrebnim površinama i građevinama, namjena površina obuhvaća i druge neophodne prostore važne za funkciju planiranih sadržaja kao što su:

- građevne čestice / građevine komunalne infrastrukture (IS) za izgradnju građevine TS,
- prometne i pješačke površine,
- zaštitne zelene površine,
- vodne površine (oborinski kanali).

Unutar ukupnog prostora obuhvata Plana sa veličinom od 8,0 ha pojedine naprijed navedene namjene sadržane su sa slijedećom površinom odnosno učešćem:

NAMJENA POVRŠINA - PLANIRANO UREĐENJE PROSTORA

Red.br	NAMJENA POVRŠINA	NAMJENA ha	UČEŠĆE %
1	Gospodarska proizvodno-poslovna (I2-K1-K2-K3)	2,81	35,12
2	Objekti komunalne infrastrukture: TS	0,007	0,08
3	Sportsko-rekreacijska namjena (R)	1,67	20,87
4	Interne prometne i pješačke površine	1,02	12,75
5	Zaštitne zelene površine (Z)	2,00	25
6	Oborinski kanali - vodene površine (V)	0,50	6,25
7	Sveukupno	8,00	100,00%

2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Realizacija II. faze poslovne zone u Opuzenu provodi se na danas pretežito neuređenom zemljištu, bez izgrađene prometne ili komunalne infrastrukture. Unutar područja obuhvata Plana jedino su izvedeni meliorativni – lateralni kanali koji prihvaćaju oborinske vode sa okolnih površina, odnosno sa šireg područja grada.

Privođenje ovog danas većim dijelom neizgrađenog (uz izuzetak devastiranog spomen obilježja koje se dislocira i površine zapuštenog nogometnog igrališta koje se pomiče prema rubu zone) i prometno-komunalno-infrastrukturno neopremljenog prostora traži neizostavno njegovo uređenje i opremanje potrebnim prometnicama i komunalnom infrastrukturom u razini minimalnog standarda koji će osigurati optimalnu funkciju planirane namjene i onemogućiti njezin eventualno štetan utjecaj na okoliš.

2.3.1. Prometna – ulična mreža

Već je naprijed konstatirano da prometna mreža unutar razmatranog područja predstavlja nastavak na već izgrađene prometnice u susjednoj gospodarskoj zoni smještenoj uz državnu cestu D-8. To znači da će se pristup u ovo područje (kao II. faza realizacije gospodarske namjene) ostvariti preko postojeće prometne mreže u susjednoj zoni i njezinog priključka na državnu cestu D-8. Unutar razmatranog prostora prometna - ulična mreža izvodi se kao interni sustav na način da se osigura direktan prometni pristup do svake namjenske građevne čestice. Kod toga nova zona sporta i rekreacije prometni pristup ostvaruje priključkom na prometnu mrežu područja gospodarske namjene sa zapadne strane do parkirališnog prostora unutar zone.

Interna prometnica unutar zone realizira se s karakterističnim profilom od 13,0 m koji obuhvaća kolnik 7,0 m i dvostrani pješački pločnik 2 x 1,5 m. te jednostrano smješteni zeleni pojas koji se predviđa sa širinom 3,0 m.

Svi radijusi na navedenoj internoj prometnoj mreži izvode se sa minimalno $R=14,0$ m. Sva križanja oblikuju se kao pravokutna sa približno 90° .

Radi potrebe pristupa posjetitelja i zaposlenih unutar gospodarske zone realiziraju se odgovarajuće parkirališne površine na svakoj pojedinoj građevnoj čestici. Ovim Planom nije predviđena izvedba zasebnih parkirališnih prostora već se kao potencijalno parkiralište mogu urediti prostori u okviru zelenog pojasa uz interne prometnice, pri čemu treba zeleni pojas obvezno oblikovati sa drvoredom između kojega se interpoliraju parkirališna mjesta.

U okviru svake građevne čestice osigurati će se uređene površine za zaustavljanje i parkiranje teretnih vozila, te dijela osobnih vozila zaposlenih i posjetitelja. Veličina parkirališnog prostora vezana je uz veličinu ukupne brutto izgrađene površine ili kapacitet prostora, te za pojedine djelatnosti i sadržaje iznosi:

- servisno-zanatski uslužni i proizvodni sadržaji = 30 PM/1000 m² BRP,
- uredski prostori (uprava, edukativni centri i sl. = 40 PM/1000 m² BRP,
- trgovina do 1000 m² BRP i trgovački centri = 50 PM/1000 m² BRP,
- ugostiteljstvo = 1 PM/ 4 stolice,
- distributivni centri = 10 PM / 1000 m² BRP,
- skladišta = 10 PM /1000 m² BRP,
- sportsko-rekreacijske površine = 1 PM/20 sjedala ili 1PM/500 m² uređene površine igrališta.

Eventualno korištenje dodatnog parkirališnog prostora kao javne površine za parkiranje ostvariti će se u susjednoj poslovnoj zoni I. gdje su određene površine

izgrađene i kao javno parkiralište pa će zadovoljavati potrebe postojeće i planirane zone.

Zaustavljanje i parkiranje teretnih vozila kao i potreban manipulativan prostor predviđa se samo unutar pojedine građevne čestice, pa svaki korisnik prostora, ovisno o djelatnostima i sadržajima na građevnoj čestici, treba osigurati i takve površine.

Parkirališni prostor za teretna vozila ili eventualni terminal za teška vozila nije predviđen u sklopu ovog područja već će se po potrebi realizirati u drugim zonama gospodarske namjene planiranim Prostornim planom uređenja Grada Opuzena.

2.3.2. Telekomunikacijska mreža

Kao što je već naprijed rečeno, unutar prostora obuhvata Plana danas ne postoji telekomunikacijska mreža. Priključak ove zone na telekomunikacijsku mrežu Grada Opuzena provesti će se posredno putem telekomunikacijske mreže izvedene unutar susjedne gospodarske zone. Sama telekomunikacijska mreža u okviru Planom razmatranog područja realizira se kao distributivna telefonska kanalizacija sa tipskim zdencima postavljenim uz internu prometnu mrežu. Preko planiranih i izvedenih telekomunikacijskih veza unutar razmatranog i susjednog gospodarskog područja ova će zona biti uključena u telekomunikacijski sustav grada putem UPS Opuzen.

Obzirom na planirane kapacitete ove zone izražene kroz 22 nove građevne čestice može se ocijeniti potreba za telekomunikacijskim priključcima s maksimalno 40 - 60 priključaka, pa se ovim Planom ne predviđa izgradnja lokalnog UPS-a.

Telefonska kanalizacija (DTK) polaže se ispod pješačkog pločnika ili unutar zelenog pojasa na minimalnoj dubini od 0,6 m. Svi odvojci i ogranci unutar zone te priključci

za pojedine građevne čestice izvode se preko tipskih armirano-betonskih zdenaca. Unutar ove zone nije predviđena izvedba javne telefonske govornice.

2.3.3. Vodoopskrba

Preko razmatranog područja prolazi glavni vodoopskrbni cjevovod izveden kao ACC \varnothing 250 mm. Obzirom da predmetni cjevovod dijelom ulazi u zonu izgradnje, potrebno ga je izmjestiti na rubove građevnih čestica. Dužina izmještanja cjevovoda iznosi oko 220 m. Sa izmještenog cjevovoda preko zasunske komore ostvaruje se priključak II. faze poslovne zone u kojoj se razvija distributivna vodoopskrbna mreža.

Obzirom da se unutar poslovne zone II ne smještavaju djelatnosti i sadržaji sa većim potrebama vode, postojeći cjevovod će zadovoljiti potrošnju novih korisnika prostora i protupožarne mreže.

Vodoopskrbna mreža u novoj zoni realizira se kao prsten postavljen unutar pješačkog pločnika i zelenog pojasa.

Obzirom da vodoopskrbni sustav gospodarske zone završava na ovom području, a da se unutar obuhvata Plana ne predviđa smještaj korisnika sa velikom potrošnjom vode, ocijenjena je dimenzija cjevovoda sa najmanje \varnothing 110 mm (poželjno \varnothing 160 mm).

Protupožarna zaštita zone riješena je preko nadzemnih dvostrukih hidranata postavljenih na udaljenosti do 150 m, čime je čitavo područje zone pokriveno sustavom protupožarne zaštite.

Ogranci za priključivanje objekata na građevnim česticama gospodarske namjene grade se za svaku pojedinu građevinu preko okna sa zapornim ventilom te vodobrojilom smještenim na maksimalnoj udaljenosti 5,0 m od ruba parcele. Nakon vodobrojila razvija se interna vodoopskrbna i protupožarna mreža unutar svake pojedine građevne čestice.

2.3.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Postizanje planskog standarda zaštite okoliša i voda uvjetuje potpunu izgradnju mreže odvodnje kako fekalnih (uključivo tehnoloških) tako i oborinskih voda. Radi toga se Planom predviđa izgradnja javne kanalizacije kao uvjeta za puštanje u funkciju pojedinih građevina unutar gospodarske zone. Povoljnu okolnost predstavlja izvedena kanalizacija u susjednoj gospodarskoj zoni pa će se kanalizacijski cjevovodi nove zone na dvije točke povezati sa susjednom već izvedenom kanalizacijskom mrežom.

Sustav kanalizacije unutar gospodarske zone rješava se kao razdjelni (separatni) budući je učešće oborinskih i površinskih voda tako veliko da bi bilo neekonomično dimenzionirati sustav odvodnje kao mješoviti. Obzirom da se radi o relativno malom prostoru sa velikom blizinom recipijenta za prihvata oborinskih voda, to se čitav sustav realizira kao razdjelni.

Kanalizacija otpadnih voda izvodi se kao gravitacijska sa revizionim oknima na kojima se prihvaćaju otpadne vode svakog pojedinog korisnika. Obzirom na smještaj kanalizacije s jedne strane interne prometnice, parcele na suprotnoj strani (radi veće širine prometnice) svoje otpadne vode prikupljaju preko posebnih kanalizacijskih ogranaka po 2 parcele i zajedničkog revizionog okna, pa se tada (sa smanjenim brojem prijelaza preko prometnice) povezuju na glavni kolektor zone. Prije spoja na javnu kanalizaciju otpadne vode svakog pojedinog korisnika moraju biti pročišćene

do razine standardnih kućnih otpadnih voda bez agresivnih tekućina ulja i masti koje mogu ugroziti kanalizacijski sustav.

Cjevovodi fekalne kanalizacije izvode se sa PEHD cijevima dimenzija DN 250-300 mm, te se uz minimalni pad od 0,25 - 0,5% usmjeravaju prema točkama priključka na postojeći kanalizacijski sustav susjedne gospodarske zone. Priključne točke nalaze se na sjeverozapadnom i jugoistočnom dijelu granične linije sa susjednom gospodarskom zonom, kako bi se postigli potrebni padovi kanalizacijskih kolektora u okviru ograničenja minimalnih visinskih razlika terena. Pri tome treba provesti takvu nivelaciju površina gospodarske zone da se povezivanje na susjedni sustav postigne gravitacijski (po mogućnosti) bez dodatnih crpnih stanica.

Slijedom navedene koncepcije povezivanja na susjednu zonu mreža fekalne kanalizacije planirana je sa dva ogranka koji se vežu na navedene priključne točke.

Oborinske vode se obzirom na visinski položaj pojedinih slivnih područja prometnih površina i uređenih parcela rješavaju odvojeno sa dva kraka za sjeverozapadni i jugoistočni dio zone. Oborinska kanalizacija postavlja se unutar gabarita prometnice te izvodi sa minimalnim cjevovodom \varnothing 400 (poželjno \varnothing 500 mm) i slivnicima na udaljenosti 25-30 m preko kojih se prikupljaju oborinske vode sa cestovnih površina.

Preko navedena dva ogranka oborinske kanalizacije površinske vode ispuštaju se u lateralni kanal smješten na jugozapadnom rubu gospodarske zone.

Pri tome oborinske vode sa parcela pojedinih korisnika, cestovnih površina i parkirališta trebaju biti pročišćene na separatorima ulja-masti i pjeskolovima, te tek nakon takvog tretmana mogu biti upuštene u recipijent (kanal uz jugozapadni rub zone).

2.3.5. Elektroopskrba

Povezivanje razmatranog područja planirane zone gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene na postojeći energetska sustav Grada Opuzena provodi se podzemnom vezom na postojeću VN mrežu (spoj između TS 10 (20)/0,4 kV Opuzen - Dom zdravlja i TTS 10 (20)/0,4 kV Opuzen 4 - Trnovo) na početku Ulice Strimen u sjeveroistočnom dijelu obuhvata Plana.

Ogrankom sa postojećeg VN kabela se putem novog podzemnog 10 (20) kV kabela električna energija po sistemu ulaz - izlaz dovodi do planirane TS 10 (20)/0,4 kV smještene na srednjem - istočnom dijelu Planom obuhvaćenog područja. Priključni VN kabel izvodi se sa standardnim tipom XHE 49-A (3 x 150 mm²). Za potrebe nove trafostanice osigurana je građevna čestica površine 10 x 7 (72,02 m²) m neposredno uz javnu prometnu površinu radi montaže i servisiranja postrojenja.

Planirana transformatorska stanica izvodi se kao tipska snage 1000 kVA uz mogućnost povećanja snage na 2 x 1000 kVA u slučaju potrebe za većom snagom unutar zone, iako prema predviđenoj strukturi korisnika nije za očekivati značajnije (iznadprosječno) korištenje električne energije.

Distribucija električne energije unutar zone provodi se putem tipskih razvodnih ormara povezanih niskonaponskim ili srednjenaponskim kabelom prema transformatorskoj stanici. Razvodni ormari povezani su po sistemu ulaz-izlaz pri čemu se sa svakog razvodnog ormara ostvaruje priključak za najmanje 5 građevnih čestica.

Jedan izlaz iz transformatorske stanice treba osigurati za mrežu javne rasvjete koja se izvodi sa kabelima PP 41-A dimenzija 4x25 mm². Mjerna garnitura i upravljački elementi smještavaju se u zasebni razdijelni ormar izveden uz trafostanicu. Mjerenje

potrošnje električne energije za gospodarstvo izvesti će se direktnim brojilima u okviru glavnog razvodnog ormara na parceli pojedinog gospodarskog subjekta.

Javna rasvjeta izvodi se sa rasvjetnim armaturama koje moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane a izvori svjetla suvremeni. Paljenje rasvjete predviđa se automatski putem luxomata, a režim rada će biti cjelunoćni-polunoćni. Za rasvjetu prometnica primjenjuju se stupovi visine 6 m, a kao izvor svjetlosti primijeniti će se žarulja VTNa 1x250 W. Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasijenjene sa refraktorima.

Zaštita od napona dodira na instalaciji javne rasvjete rješava se sustavom nulovanja. Sve metalne dijelove instalacije, koji u normalnom pogonu nisu pod naponom, treba povezati sa zaštitnim vodičem, a nul vodič i zaštitni vodič trebaju se pouzdano povezati u transformatorsku stanicu. U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog pražnjenja kroz uzemljenje stupa na uzemljivač koji se polaže uz kabele u rovu od TS do objekata i stupova vanjske rasvjete.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Namjena prostora

Namjena predmetnog područja utvrđena ovim Planom obuhvaća zonu pretežito gospodarske namjene sa manjim dijelom sportsko-rekreativnih površina. Unutar tog područja gospodarske djelatnosti obuhvaćaju proizvodne i poslovne građevine sa slijedećom tipologijom:

- proizvodne građevine, pretežito zanatske I2

- poslovne građevine, pretežito uslužne K1, pretežito trgovačke K2 i komunalno-servisne K3

U okvirima proizvodne - zanatske namjene (I2) mogu se graditi proizvodni pogoni svih vrsta: manji proizvodni pogoni (do 50 zaposlenih), obrtnički i zanatski uz uvjet da su obzirni prema okolišu, tj. da ne umanjuju kvalitetu života i rada u doseg svog utjecaja, da su zasnovani na modernim i novim tehnologijama, da su energetske i proizvodno primjereni. Osim proizvodnih pogona mogu se graditi građevinski pogoni i pogoni za preradu mineralnih sirovina, komunalne građevine te svi sadržaji poslovne namjene kao prateći ili zasebni, uključivo uredske prostore, istraživačke centre, edukativne institucije, izložbene salone, skladišta i sl., a sve u funkciji osnovne namjene.

Poslovna namjena (K1, K2, K3) predviđa izgradnju građevina za servise, obrtničku i zanatsku proizvodnju bez negativnog utjecaja na okoliš, sve tipove trgovina i skladišta, trgovačke centre, logističko-distributivne centre i uredske prostore svih vrsta, kao i ugostiteljske sadržaje i slične građevine.

Ovim Planom nije predviđena izgradnja zasebnih građevina stambene namjene, bilo kao stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovno-stambenih građevina. Stambeni prostor nije moguće je realizirati niti kao prateći u sklopu gospodarske građevine.

U okviru namjene prostora nisu posebno razgraničena područja predviđena za izgradnju proizvodnih (I₂) ili poslovnih (K₁, K₂, K₃) građevina. To znači da se u okviru gospodarske zone - II. faze poslovne zone Opuzen naprijed navedeni gospodarski sadržaji mogu smještavati slobodno u prostoru bez ograničenja i usmjeravanja na određenu lokaciju odnosno mogu se unutar svih dijelova prostora graditi djelatnosti I-K namjene i na način da predmetne građevine budu u neposrednom kontaktu, tj. izgrađene na susjednim građevnim česticama.

Krajnji jugoistočni dio razmatranog prostora uređuje se kao sportsko-rekreacijska površina (premješteno postojeće nogometno igralište) što je u skladu sa namjenom površina definiranom planovima višeg reda. U okviru ove namjene mogu se izgraditi tribine sa jedne strane igrališta, te prateća građevina sa društvenim, ugostiteljskim, sanitarnim i drugim pomoćnim prostorima.

Pojas širine 25 metara uz državnu cestu D-9 predstavlja zaštitni pojas državne ceste, a u istome se predviđa samo uređenje prostora kao zaštitna zelena površina.

Parcelacija

U daljnjoj realizaciji gospodarske zone postojeću parcelaciju treba uskladiti sa rješenjima Detaljnog plana uređenja, tj. nužno je provesti preparcelaciju. Prema Planom utvrđenoj parcelaciji minimalna površina građevne čestice iznosi 896,5 m², dok najveća ima površinu od 2010,6 m². U okvirima buduće parcelacije zasebnu parcelu predstavljaju prometni koridori i građevine infrastrukturnog sustava (trafostanica sa površinom 10 x 7 m), dok se zadržavaju postojeće parcele lateralnih kanala bez promjene.

Uvjeti gradnje

Uvjetima gradnje definirani su prostorni standardi koji se primjenjuju prilikom uređenja prostora pojedine građevne čestice, te se prilikom izgradnje građevina unutar dijela gospodarske namjene (I-K) primjenjuju slijedeći lokacijski uvjeti:

- maksimalna izgrađenost (K_{ig}) građevne čestice iznosi 0,4,
- maksimalna iskorištenost (K_{is}) građevne čestice iznosi 0,4-1,6, ovisno o namjeni građevine (I ili K),
- najveća dopuštena visina građevine (V) iznosi Po+P+1 do Po+P+2 ili maksimalno 14, 0 m,
- u okviru građevine može se izvesti podrumaska ili suterenska etaža u okvirima maksimalno dopuštene visine građevine,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine treba biti minimalno 5,0 m,
- udaljenost građevine od međe treba biti minimalno 5,0 m.

U dijelu prostora sportsko-rekreacijske namjene lokacijskim uvjetima definira se izgrađenost građevne čestice (K_{ig}) sa maksimalno 0,02, iskorištenost (K_{is}) sa maksimalno 0,06, visina izgradnje sa maksimalno Po+P+1 ili 8,0 m. Građevina infrastrukturno-komunalne namjene (trafostanica - IS) gradi se uz uvjet maksimalne izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice $K_{ig} = K_{is} = 1,0$ i sa visinom P ili 4,0 m.

Naprijed navedeni lokacijski uvjeti detaljno su prikazani (ovisno o namjeni građevine) u provedbenim Odredbama Plana.

Pojašnjenje pojmova korištenih kod definiranja uvjeta izgradnje građevina obuhvaća:

- **koeficijent izgrađenosti (k_{ig})** jest odnos tlocrtne površine i ukupne površine građevne čestice,
- **tlocrtna površina** jest izgrađena površina zemljišta pod građevinom. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
- **koeficijent iskorištenosti (k_{is})** jest odnos građevinske bruto površine građevina i površine građevne čestice,
- **građevinska bruto površina (GBP)** jeste zbroj površina svih etaža u građevini (podrum i sve nadzemne etaže) definiranih vanjskim rubom obodnih zidova građevine, uz dodatak površine balkona, lođa i terasa, odnosno terasa u prizemlju ako su dio podzemne etaže, te nadstrešnica pri čemu se svaka od navedenih površina računa sa svojom stvarnom veličinom (koeficijent =1),
- **visina građevine (V)** jest visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca.

Izgradnja građevina izvodi se temeljem uvjeta utvrđenih u odredbama ovog Plana pri čemu treba prvenstveno ostvariti uvjete minimalne udaljenosti građevine od rubova građevne čestice ili javne prometne površine, što znači da najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice mogu biti i manji ako to proizlazi iz uvjeta udaljenosti građevine.

Prometni pristup svim građevinama ostvaruje se preko pristupne prometnice. Minimalna širina prometnog pristupa iznosi 13,0, što obuhvaća kolnik, pješačke pločnike i zaštitni zeleni pojas.

Unutar svake građevne čestice treba osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta za osobna i teretna vozila kao i potreban manipulativni prostor. Kapacitet parkirališnog prostora treba zadovoljiti ukupan broj zaposlenih i posjetitelja, te biti u skladu sa veličinom voznog parka i njegovom tipologijom. Veličinu parkirališnog prostora treba dimenzionirati temeljem standarda utvrđenog u Odredbama ovog Plana.

Najmanje 20% površine građevne čestice treba urediti kao zelenu površinu sa niskom i visokom vegetacijom. Uređena zelena površina prioritetno se smještava uz javnu prometnicu.

Oblikovanje građevina predviđeno je putem suvremenog oblikovnog izraza koji odgovara funkciji i tehnologiji građevine. Temeljem iznesenog, dozvoljena je upotreba svih materijala, a krovnu plohu moguće je oblikovati kao ravnu, kosu ili bačvastu odnosno u kombinaciji tih oblikovnih elemenata. Obzirom na namjenu prostora Planom je utvrđena potreba ograđivanja svake pojedine građevne čestice. Ograda se izvodi sa unutrašnje stane linije međe i regulacijskog pravca sa maksimalnom visinom do 2,50 m, a iznimno do 4,0 m. Oblikovanje ograde provodi se na način izvedbe metalne rešetke ili mreže sa mogućom izvedbom punog podnožja do maksimalne visine 0,60 m.

Način gradnje

Na čitavom području obuhvata Plana predviđa se samostojeći način gradnje. Vezano uz uvjete funkcionalne organizacije i primijenjene tehnologije, moguće je na jednoj građevnoj čestici izvesti i više građevina koje čine funkcionalno-tehnološku cjelinu.

Obzirom na potrebu uspostave kvalitetne prostorne organizacije uspostavlja se obvezni građevinski pravac koji prati regulacijsku liniju prometnih površina na udaljenosti od 5,0 m. Sve građevine se obvezno jednom svojom stranom ili dijelom pročelja prisanjaju uz navedenu liniju obveznog građevinskog pravca. Udaljenost građevina I-K namjene do ostalih međa iznosi najmanje 5,0 m.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Već je naprijed dat opis karakteristika prostora razmatranog dijela gospodarske i sportsko-rekreacijske zone Grada Opuzena. Naime, tom prilikom je utvrđeno da se radi o poljoprivrednom zemljištu i prostoru smještenu na južnom rubnom dijelu naselja Opuzen udaljeno od njegove povijesne jezgre. Na tom području nije utvrđena zakonom predviđena zaštita prirodnih ili kulturno-povijesnih vrijednosti, tj. nisu utvrđene vrijedne krajobrazne ili ambijentalne cjeline. Obzirom na izneseno ovim Planom nisu predviđene mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.

Novo kvalitete unutar predmetnog područja postići će se formiranjem jednog posebnog urbanog ambijenta (nastavno na započetu izgradnju u poslovnoj zoni I) kroz izgradnju cjelovite gospodarske zone - industrijskog parka Opuzen sa suvremenim građevinama, planski organiziranim u prostoru na način da formiraju određene prostorno-organizirane poteze vezano uz pristupne ulice. Također izvedba zelenih površina u okvirima prometnih koridora (drvoredi) kao i obvezne zelene površine unutar građevinskih čestica (smještene pretežito uz prometne koridore)

stvoriti će i nove vrijednosti urbanog ambijenta, pa će na taj način čitavo područje predstavljati atraktivnu urbanu cjelinu gospodarske namjene.

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

2.5.1. Mjere zaštite okoliša

Zaštita okoliša u svim njegovim segmentima postiže se pravilnom namjenom i organizacijom prostora, kao i njegovim opremanjem potrebnom prometnom i komunalnom infrastrukturom. U cilju zaštite okoliša, a posebno u zonama gospodarske namjene potrebno je provoditi i stalni monitoring kako bi se eventualni negativni utjecaji pravovremeno prepoznali i uklonili.

Ovim Planom se u okviru utvrđene namjene površina predviđa izgradnja proizvodnih i poslovnih građevina (I2, K1, K2, K3) temeljenih na modernim i novim tehnologijama koje su obzirne prema okolišu. Naime, na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom neposredno ili potencijalno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi odnosno ugrožavali vrijednosti čovjekovog okoliša iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

Unutar područja obuhvata Plana odnosno u njenoj neposrednoj blizini ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice na okoliš.

Zaštita zraka

U okvirima zaštite zraka primjenjivat će se mjere i uvjeti utvrđeni Zakonom o zaštiti zraka (NN br. 178/04).

Predmetno područje, kao i okolne zone (dijelovi poslovne zone „I2“) ne spadaju danas u područja na kojima je ugrožena kvaliteta zraka. Naime, unutar okolnog pretežito poljoprivrednog prostora, kao i u okviru izgrađenih dijelova poslovne zone, još uvijek nema korisnika koji bi utjecali na kvalitetu zraka. Međutim, neposredna

blizina državne ceste putem postojećeg prometa ima određen manji utjecaj na kvalitetu zraka te se zaštita od tog utjecaja može postići izvedbom zaštitnog zelenila kao barijera uz južnu granicu obuhvata Plana.

Zaštita zraka na području obuhvata Plana provodit će se:

- kontinuiranim mjerenjem kvalitete zraka na području obuhvata, a naročito uz prometnice,
- u budućnosti dodatnim uvođenjem prirodnog plina kao energenta.

Mjere za zaštitu zraka od zagađenja prometom predviđene ovim Planom uključuju uvođenje zaštitnih zelenih površina uz prometnice (visoko i nisko zelenilo, drvoredi) kao i zelenih površina unutar svake građevne čestice.

Također, zaštita zraka postići će se kroz zabranu smještaja građevina koje svojom tehnologijom, tehnološkim procesom, sirovinama ili proizvodima (uključivo otpadne vode i druge otpadne materijale iz proizvodnog procesa) imaju utjecaja na njegovu kvalitetu. Takav utjecaj dokazati će se trajnim monitoringom kvalitete zraka.

Zaštita od buke i vibracija

Zaštitu od buke, kao potencijalne opasnosti u okviru zone gospodarskih djelatnosti treba osigurati prvenstveno primjenom planskih mjera (namjena prostora i ostali uvjeti iz odredbi ovog Plana), ali i primjenom zakona o zaštiti od buke (NN 20/03.), kao i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi (NN 145/04), kojim su propisane najviše dopuštene ocjenske razine buke u otvorenom prostoru. Temeljem navedenog Pravilnika na granici građevne čestice unutar zone buka ne smije prelaziti 80 dBA, dok na granici gospodarske zone prema drugim zonama buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči (buka unutar zona mješovite pretežito stambene namjene ograničena je sa najvišom razinom od 55 dBA danju i 45 dBA noću).

Problematika zaštite od buke potencijalno se, osim u okviru proizvodnog procesa, javlja na dijelovima uz prometne koridore, što je na predmetnom području primjetno uz koridor državne ceste D-9. Ranije predložena zaštita zraka od utjecaja prometa sadnjom visokog zelenila može se koristiti i kao zaštita od buke. Druge prometnice unutar zone imaju ograničeno prometno opterećenje i manji utjecaj na razinu buke, pa se Planom formiraju zaštitni zeleni pojasevi uz prometnice koji imaju i funkciju zaštite od buke.

Zaštita voda

Unutar obuhvata ovog Plana nema vodotoka koji bi bili potencijalno ugroženi izgradnjom gospodarskih sadržaja. Samo na rubnim dijelovima prolaze koridori lateralnih kanala koji odvode oborinske vode sa okolnog područja i prometnih površina. Međutim, izgradnja novih gospodarskih sadržaja ne smije utjecati na podzemne vode koje bi se mogle ugroziti nekontroliranim zbrinjavanjem otpadnih i oborinskih voda. Radi toga je najdjelotvornije u cilju zaštite voda prostor opremiti odgovarajućom komunalnom infrastrukturom u segmentu odvodnje otpadnih i oborinskih voda, tj. izgraditi mrežu javne kanalizacije. Planom je utvrđena obveza komunalnog opremanja te se Planom razmatrano područje priključuje na izgrađenu kanalizacijsku mrežu, u okviru susjedne poslovne zone I.

U cilju zaštite voda otpadne vode moraju se evakuirati putem javne kanalizacijske mreže predviđene ovim Planom, te je njezina izgradnja i priključenje građevina preduvjet za njihovo puštanje u funkciju. Prihvatanje oborinskih voda Planom je utvrđeno putem oborinske kanalizacije. Oborinske vode se nakon tretmana na separatorima ulja, masti i pijeska ispuštaju u jugozapadni lateralni kanal. Radi zaštite kanalizacijskog sustava i recipijenta uvjetuje se prethodna obrada otpadnih i oborinskih voda u okviru svake pojedine građevne čestice - korisnika prostora, kako bi se iste dovele u razinu kvalitete komunalnih voda i otpadnih voda stanovanja.

Zaštita tla

Postojeće neuređene površine ovim se Planom prenamjenjuju u zonu gospodarskih djelatnosti i sportsko-rekreacijskih sadržaja, te se za navedene potrebe, uključivo izgradnju prometnih površina iskorištava čitav prostor obuhvat Plana. Radi toga se može konstatirati da će se na predmetnom području provesti transformacija tla koje će na dijelu proizvodno-poslovne namjene biti uređeno kao tvrda površina, dok su određeni dijelovi (područje sporta i rekreacije, zelene površine uz prometnice i unutar građevnih čestica) podložni direktnom utjecaju planiranih sadržaja.

Ugroženost tla može se javiti kroz nekontrolirano zbrinjavanje otpadnih i oborinskih voda, kao i neadekvatan postupak s otpadom iz tehnološkog procesa. Zaštitu od navedenih opasnosti ugrožavanja tla postići će se izvedbom javne kanalizacije kao nepropusnog sustava, koji otpadne i oborinske vode dovode do recipijenta bez opasnosti po tlo, ali i temeljem pravilnog zbrinjavanja otpada u okviru posebnih kontejnera kojima se otpad transportira do predviđenih odlagališta.

Obzirom na potencijalno moguće ugrožavanje tla od strane određenih gospodarskih djelatnosti (emisije štetnih spojeva, teških metala i dr.) nije dopušten smještaj takvih proizvodnih djelatnosti koje u svojem tehnološkom procesu rezultiraju sa potencijalnim ugrožavanjem tla, pa kod potencijalnih zagađivača treba predvidjeti monitoring koji će ukazati na realne emisije radi utvrđivanja efikasnih mjera zaštite.

2.5.2. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

U obuhvatu Plana gradit će se prema potrebi zakloni kojima će se osigurati zaštita zaposlenika i korisnika gospodarske zone od ratnih opasnosti, u skladu s:

- Zakonom o unutarnjim poslovima (NN 29/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98 i 29/00);
- Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86),

- Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa (Sl. 55/83), koji se primjenjuje temeljem članka 53. stavak 3. Zakona o normizaciji (NN 55/96).
- Pravilnikom o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu (NN 2/91).

Ovim Planom nije unutar razmatranog prostora II faze poslovne zone Opuzen predviđena izgradnja skloništa, već će se za sklanjanje koristiti zakloni.

Zaštita od elementarnih nepogoda postiže se izvedbom adekvatne čvrstoće građevina vezano uz seizmički senzibilitet područja (VIII^o MCS), kao i kroz realizaciju planskih uvjeta koji reguliraju međusobnu udaljenost građevina, te između građevina i prometnih koridora.

2.5.3. Zaštita od požara i eksplozije

U obuhvatu Plana moguće je graditi uz slijedeće mjere zaštite od požara i eksplozije:

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 sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.