

DETALJNI PLAN UREĐENJA II. FAZE POSLOVNE ZONE OPUZEN

Pročišćeni tekst

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje obuhvaća DPU II. faze Poslovne zone Opuzen ("Službeni glasnik Grada Opuzena", 6/15 i 3/16)

PROVEDBENE ODREDBE

Članak 5.

- 1) Detaljni plan uređenja II. faze poslovne zone Opuzen (u daljnjem tekstu : Plan) temelji se na općim smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim u planovima višeg reda: Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornom planu uređenja Grada Opuzena. Detaljni uvjeti uređenja prostora utvrđeni planom proizlaze iz navedenih smjernica i ciljeva, uvažavajući specifičnosti obuhvaćenog prostora.
- 2) Ovim Planom utvrđuju se uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i izgradnju (objekata, prometne i druge komunalne infrastrukture) koji osiguravaju neophodan urbani standard i zaštitu okoliša u zoni obuhvata te predstavljaju podlogu za izradu projektne dokumentacije i realizaciju planirane izgradnje.
- 3) Uređivanje prostora i izgradnja planiranih građevina na razmatranom prostoru provodi se sa ciljem privođenja zemljišta Planom definiranoj namjeni. Ostvarivanje izgradnje unutar Planom utvrđene namjene provodi se temeljem uvjeta izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, visine građevina i njihovu udaljenost od međa i prometnica, te izgradnju neophodne komunalne infrastrukture, uz primjenu i drugih standarda koji osiguravaju zakonom uvjetovanu razinu zaštite okoliša.

Članak 6.

- 1) Provođenje i realizacija Plana odvijat će se temeljem ovih odredbi, kojima se utvrđuje namjena i način korištenja i zaštite prostora, te uvjeti za izgradnju i uređenje prostora, uključivo zaštitu svih vrijednosti unutar Planom obuhvaćenog i okolnog kontaktnog područja. Navedeni uvjeti realizacije planirane izgradnje detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio plana, koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za njegovo tumačenje i primjenu.

Članak 7.

- 1) Područje obuhvata Plana utvrđeno je generalno Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru. Predmetno područje definirano je II. faza poslovne zone Opuzen smještene jugozapadno od državne ceste D-9 sa površinom od 8,0 ha.
- 2) Ukupno područje razmatrano ovim Planom određeno je obuhvaćenim katastarskim česticama. Unutar granica planskog obuhvata ulaze slijedeće katastarske čestice ili njihovi dijelovi: 3777/278, 3777/93, 3777/201, 3777/202, 3777/279, 3777/94, 3777/121, 3777/168, 3777/122, 3777/95, 3777/1, 3777/97, 3777/98, 3777/99, 3777/100, 3777/163, 3777/27, 3777/29, 3096/1, 3087/2, 3777/73, 3777/101, 3777/154, 3777/26, 3777/28, 5961/1, 3086/1, 3777/96, 3091, 3092/1, 3092/2, 3095/1, 3095/2 i 3096/2.

Članak 8.

- 1) Izgradnja objekata, uređenje prostora ili realizacija bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje provodi se samo u skladu s uvjetima uređenja prostora proizašlim iz ovih odredbi ovog Plana, te na temelju zakona i drugih propisa.

Članak 9.

- 1) Daljnja provedba ovog Plana, kao i ostvarivanje planskih ciljeva i zadataka, vezano uz Planom predviđeno uređivanje i korištenje prostora provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i institucija Dubrovačko-neretvanske županije i Grada Opuzena.

Članak 10.

- 1) Detaljna prostorno-funkcionalna organizacija prostora, namjena njegovih pojedinih dijelova te maksimalna izgrađenost odnosno iskoristivost prostora definirana je Planom, kojim se utvrđuju uvjeti korištenja, uređenja i gradnje na pojedinoj građevnoj čestici.

Članak 11.

- 1) Uvjeti zaštite prostora zabranjuju gradnju objekata koji bi svojim postojanjem ili uporabom neposredno odnosno potencijalno ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi, te rezultirali negativnim utjecajem na prirodne vrijednosti i okolne izgrađene strukture, uključivo okoliš iznad zakonom utvrđenih maksimalno dopuštenih vrijednosti. Predmetno zemljište ne smije se uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 12.

- 1) Daljnja provedba Plana, ostvaruje se kroz izdavanje izvoda u cilju realizacije planirane izgradnje unutar područja obuhvata ovog DPU-a, a obavljat će se na osnovi tekstualnog i grafičkog dijela Plana koji čine jedinstvenu cjelinu za njegovo tumačenje primjenu i provedbu.

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINE

Članak 13.

- 1) Namjena površina unutar Planom obuhvaćenog područja, predstavlja dio ukupne organizacije šireg prostora predviđene Planom više razine, a proizlazi iz cjelovitog uređenja urbanog područja naselja Opuzen. Pri tome je predmetna II. faza poslovne zone razmatrana integralno sa neposrednim okolnim kontaktnim područjem (prostor realizirane I. faze), uključivo i drugo okolno područje. Na taj način je uspostavljena njezina neophodna veza s preostalim dijelovima naselja u segmentu namjene prostora, strukturiranja i oblikovanja izgradnje te ostvareno povezivanje prometnih i drugih komunalno-infrastrukturnih sustava.

Članak 14.

- 1) Namjena prostora utvrđena u okviru ovog Plana, kao i strukturiranje na različite korisnike, definirana je na kartografskom prikazu br.1 - Detaljna namjena površina u mjerilu 1:1000, koji zajedno sa pripadajućim tekstualnim dijelom predstavlja osnovu za utvrđivanje detaljne namjene površina, odnosno omogućava provedbu razgraničenja u pogledu namjene površina pojedinih čestica predviđena za izgradnju građevina od prostora druge namjene (zelenilo, prometnice, infrastruktura, kanali).

Članak 15.

- 1) Planom predviđenim uređenjem prostora utvrđena je detaljna namjena površina i građevina za slijedeće funkcije i djelatnosti:

A. Površine i građevine isključivo gospodarske (proizvodne i poslovne) namjene s izgradnjom:

- objekata proizvodne, pretežito zanatske namjene (I₂)
- objekata poslovne, pretežito uslužene (K₁), pretežito trgovačke (K₂) ili komunalno-servisne namjene (K₃)

B. Sportsko-rekreacijska namjena - nogometno igralište (R)

C. Zelene površine:

- zaštitne zelene površine (Z)

D. Prometnice i površine infrastrukturnih sustava (IS):

- prometne površine
- objekti elektroopskrbe (TS)

E. Vodne površine

- lateralni i drugi otvoreni kanali odvodnje oborinskih voda.

2) Namjena prostora unutar namjenskih kategorija I₂, K₁, K₂ i K₃ navedenih u točki A. stavka (1) ovog članka omogućava izgradnju slijedećih proizvodno-poslovnih djelatnosti odnosno sadržaja:

- **I₂:** sadržaji proizvodnog zanatstva (manje i srednje veličine) vezani uz pripremu, obradu metalnih proizvoda, drveta, kamena i plastike, grafičko-tiskarske djelatnosti, različitih zanatsko-servisnih usluga (automehaničar, limar, bravar, različite građevinske djelatnosti, servisi kućanskih aparata i dr.), uključivo prateće sadržaje (upravni - poslovni sadržaji, izložbeni saloni, trgovački prostor, edukativni centri, ugostiteljski sadržaji, skladišta) uz osnovnu djelatnost,
- **K₁:** poslovni sadržaji vezano uz široki segment usluga, uključivo ugostiteljstvo
- **K₂:** poslovni sadržaji vezano uz trgovačku djelatnost (trgovački i distributivni centri i dr.), uključivo uprava, izložbene salone, skladišne prostore i dr.,
- **K₃:** poslovni sadržaji vezano uz komunalno-servisne djelatnosti (gospodarska dvorišta i sjedišta komunalnih poduzeća).

3) Namjena iz točke B. stavka 1 ovog članka, obuhvaća uređenje sportsko-rekreacijske površine (nogometnog igrališta veličine 105 x 70 m) sa pratećim sadržajima u okviru posebne građevine (klubski - društveni, poslovni, ugostiteljstvo, sanitarije, spremište i sl.).

Članak 16.

1) Unutar pojedinog dijela razmatranog područja, ovisno o njegovoj namjeni, ovim se provedbenim odredbama definiraju zahvati građenja i uređenja prostora sa slijedećim opsegom:

A. Površine za izgradnju:

- planirana izgradnja isključive namjene (I₂, K₁, K₂, K₃) predviđena je u okvirima Planom utvrđene 22 građevne čestice, prosječne veličine pojedine čestice sa 1300 m² u rasponu od 896,5 m² do 2010,6 m². Unutar prostora planiranih građevnih čestica nije moguća izgradnja prostora za potrebe stanovanja.
- površine za objekte komunalne infrastrukture koje obuhvaćaju građevnu česticu namijenjenu izgradnji transformatorske stanice (TS) površine 72,11 m² (orijentacijski 10,0 x 7,0 m) locirane uz javnu površinu sa direktnim pristupom.

B. Površine za uređenje

Sportsko-rekreacijske površine

- sportsko-rekreacijske površine (nogometno igralište dimenzija 70 x 105 m) na građevnoj čestici površine 21.148,9 m² sa tribinama uz jednu stranu dubine do 10 m za najviše 1500 osoba, uključivo ograničenu izgradnju pratećih sadržaja sa maksimalno 2% izgrađenosti predmetne čestice, tj. do 423 m² tlocrtne površine, odnosno 1269 m² ukupnog BRP.
- unutar građevne čestice sporta i rekreacije uređuje se parkirališni prostor (pristup sa sjeverozapadno lociranog prostora gospodarske zone) odgovarajućeg kapaciteta (prema članku 43. ovih Odredbi).

Ostale površine

- prometne površine obuhvaćaju Planom predviđeni prostor za pristup svakoj pojedinoj građevnoj čestici
 - parkirališni prostori sa izvedbom samo unutar građevne čestice pojedinog korisnika prostora prema standardu utvrđenom ovim Planom.
 - pješačke površine smještene uz interni prometni prsten.
 - zelene površine smještene uz pristupnu kolnu komunikaciju, a oblikovane kao
 - zaštitno zelenilo sa drvoredom,
 - zaštitne zelene površine smještene duž lateralnih kanala i uz državnu cestu D-9,
 - vodne površine, uz zadržavanje glavnih lateralnih kanal sa zaštitnim pojasom 6,0 m uz ukidanje kanala nižeg reda unutar zona izgradnje.
- 2) Unutar gradivog dijela građevne čestice mogu se osim osnovne namjene navedene u stavku (2) članka 15. graditi i svi drugi prateći i pomoćni prostori neophodni za funkciju osnovne namjene, bez stanovanja.
 - 3) Unutar svake namjenske građevne čestice treba osigurati prostor za ukrasne zelene površine, komunikacijske površine (posebno za potrebe protupožarnog pristupa), te neophodne manipulativne i parkirališne površine.
 - 4) Svi prateći i pomoćni objekti - sadržaji neophodni za funkciju osnovnog objekta ili osnovne namjene smještavaju se po mogućnosti unutar gabarita glavnog objekta, ali se dozvoljava i njihova odvojena izgradnja . Naime, na građevnoj čestici moguća je izgradnja više građevina koje čine funkcionalnu i tehnološku cjelinu.

Članak 17.

- 1) Koridori javnih površina unutar kojih se realizira planirana prometna i komunalna infrastruktura obuhvaćaju prostor kolnika, te pješačkih i zelenih površina. Unutar tih koridora (kolno-pješačka površina ili zeleni pojas) vodi se sva komunalna infrastruktura tj. instalacije vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.
- 2) Planom predviđeno zaštitno zelenilo u sklopu koridora prometne površine predstavlja nužnu bioekološku zaštitnu i ukrasnu kategoriju u okviru ukupnog uređivanja prostora. Navedene površine mogu se realizirati samo kao parkovno-urbano ili zaštitno zelenilo bez mogućnosti njihovog smanjenja u cilju realizacije nekih drugih namjena (parkiralište i sl.).

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. Veličine i oblik građevnih čestica

Članak 18.

- 1) Parcelacija prostora prikazana je na kartografskom prikazu br. 3.0. - Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000. Planom su utvrđene građevne čestice za izgradnju građevina sa namjenom opisanom u članku 15. i 16. ovih odredbi, uključivo za realizaciju koridora javnih površina (cestovne, pješačke i zelene površine), građevina infrastrukturnog sustava (trafostanica) i zaštitnog zelenila sa oborinskim kanalima.

Članak 19.

- 1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Njihova veličina iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok se dimenzije i površina građevnih čestica mogu također i digitalno „očitati“ sa kartografskih prikaza. Navedeni podaci su samo orijentacijski, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.
- 2) Planirana najmanja građevna čestica za proizvodno-poslovnu namjenu objekata iznosi 896,5 m².
- 3) Ovim planom dozvoljeno je spajanje dvije ili više građevnih čestica iz stavka 1) i 2) ovog članka u jedinstvenu građevnu česticu. Ukupna površina građevne čestice nastale spajanjem i broj građevnih čestica koje je moguće objediniti nije ograničen.
- 4) Prilikom formiranja građevne čestice iz prethodnog stavka dozvoljeno je formiranje jedinstvenog gradivog dijela uz poštivanje uvjeta propisanih ovim odredbama.
- 5) U slučaju spajanja građevnih čestica dozvoljeno je zadržavanje svih planiranih priključaka na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturu a ukoliko je to zbog specifičnosti organizacije proizvodnog ili radnog procesa nužno, dozvoljeno je formiranje jednog ili više širih kolnih ulaza na način da je ukupna širina svih kolnih ulaza na građevnu česticu nastalu spajanjem jednaka umnošku broja spojenih građevnih čestica i širine od 5 m.

Članak 20.

- 1) Na osnovi planirane veličine površina parcela kao i osiguranja dimenzija koje pružaju povoljne uvjete za izgradnju objekata odgovarajuće namjene (I₂, K₁, K₂, K₃), Planom su u okviru grafičkih priloga utvrđene dimenzije svake pojedine parcele. Prema ovim
- 2) uvjetima minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na istu iznosi 15,0 m (izuzetno za objekte infrastrukturnog sustava 10,0 m), dok minimalna dubina građevne čestice od javne prometne površine do njezinog stražnjeg ruba iznosi 18,0 m (za objekte infrastrukturnog sustava 7,0 m), što je detaljno prikazano na kartografskom prikazu br. 3.

Članak 21.

- 1) Površine javne namjene - koridori prometnica predstavljaju vrlo važan segment te određuju minimalno dozvoljeni urbani standard. Iz tog razloga nije dopušteno njihovo smanjivanje na račun proširenja okolnih čestica. Radi toga se posebno uvjetuje očuvanje koridora internih prometnica koje treba ostvariti sa ukupnim minimalnim gabaritom – širinom od 13,0 m. Navedeni koridori u svojoj širini sadržavaju prostor kolnika, dvostranog pješačkog pločnika te uređenu zelenu površinu uz jedan rub prometnice.

Članak 22.

- 1) Realizaciji i provedbi Planom utvrđenog uređenja prostora prethodi izrada parcelacijskog elaborata kojim će se utvrditi i osigurati prostori predviđeni za izgradnju koridora javnih površina (kolnih prometnica, pješačkih staza i zelenih pojaseva, te čestica za objekte

komunalne infrastrukture), nakon čega se u okviru preostalog prostora formiraju građevne čestice za izgradnju građevina u skladu sa planskim rješenjem.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 23.

1) Kod definiranja uvjeta veličine i površine građevina koriste se slijedeći pojmovi:

- **koeficijent izgrađenosti (kig)** 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 (kis)** 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 uključivo potkrovlje) 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.

Članak 24.

- 1) Moguća površina građevina proizlazi iz maksimalno dopustive izgrađenosti građevne čestice, koja iznosi 40% njezine površine za proizvodnu i poslovnu namjenu (I-K). U dijelu prostora sportsko-rekreacijske namjene izgrađenost je ograničena na maksimalno 2% površine građevne čestice, dok je kod čestica infrastrukturno-komunalne namjene dopuštena 100% izgrađenost. Time je utvrđen prostor gradivog dijela građevne čestice, unutar koje se smještava ukupno planirana izgradnja, a isti je prikazan na kartografskom prikazu br. 3.
- 2) Obzirom na planiranu namjenu pojedinog dijela predmetnog područja postavlja se ograničenje kojim se utvrđuje maksimalno dopustiva izgrađenost građevne čestice, pa je temeljem utvrđene namjene definiran i **maksimalni koeficijent izgrađenosti (koeficijent "Kig")**:
 - proizvodno-poslovna namjena (I2, K1, K2, K3) Kig = 0,4
 - sportsko-rekreacijska namjena (R) = 0,02
 - infrastrukturno-komunalna namjena (IS), Kig = 1,0

Članak 25.

- 1) **Etažnost i visina građevina** unutar Planom definirane poslovne zone II. vezana je uz predviđenu namjenu pojedinih dijelova prostora. Obzirom na potencijalnu namjenu građevina (proizvodne - poslovne) utvrđena je i njihova maksimalna etažnost, odnosno visina:
 - proizvodne građevine: Po+P+1 ili 14,0 m,
 - poslovne građevine: Po+P+2 ili 14,0 m
 - građevine u zoni sporta i rekreacije = Po+P+1 ili 8,0 m
 - infrastrukturno-komunalne građevine = P ili 4, 0 m.

- 2) Prateći objekti koji podržavaju sadržaje unutar osnovne namjene mogu se (ukoliko se grade izvan gabarita osnovnog objekta) realizirati samo unutar gradivog dijela građevinske čestice, a visina tih objekata ne može biti veća od $Po+P+1$ ili 10,0 m.
- 3) U okviru maksimalne visine od 14,0 m (10,0 m) navedene u stavku (1) i (2) ovog članka moguće je realizirati samo jednu nadzemnu etažu (P).
- 4) Unutar visina navedenih u stavku (1) ovog članka moguće je kotu prizemlja izvesti maksimalno 1,5 m iznad najniže kote uređenog terena uz građevinu.
- 5) Ispod prizemne etaže objekta, ako to dopuštaju terenski uvjeti (visina podzemnih voda i dr.) i namjena objekta, moguće je izvesti suteran ili podrum. Pri tome se taj dio objekta tretira kao suteran ili podrum samo u slučaju da kota poda prizemlja nije izgrađena na visini većoj od 1,5 m iznad najniže kote uređenog terena uz objekt.

Članak 26.

- 1) Građevinska brutto površina (GBP) koju je moguće ostvariti na građevnoj čestici proizlazi iz najveće dopuštene iskorištenosti građevne čestice (Kis).
- 2) Obzirom na namjenu pojedine građevne čestice / građevine Planom su utvrđeni slijedeći **maksimalni koeficijenti izgrađenosti (Kis)**:
 - proizvodna namjena
 - Kis = 0,4 za visinu P
 - Kis = 0,8 za visinu $Po+P$
 - Kis = 1,2 za visinu $Po+P+1$
 - proizvodna namjena
 - Kis = 0,4 za visinu P
 - Kis = 0,8 za visinu $Po+P$
 - Kis = 1,2 za visinu $Po+P+1$
 - Kis = 1,6 za visinu $Po+P+2$
 - sportsko-rekreacijska namjena
 - Kis = 0,02 za visinu P
 - Kis = 0,04 za visinu $Po+P$
 - Kis = 0,06 za visinu $Po+P+1$
 - infrastrukturno-komunalna namjena Kis = 1,0

2.3. Namjena građevine

Članak 27.

- 1) Namjena površina utvrđena ovim Planom određuje djelatnosti koje se mogu smještavati unutar građevina pa iste obuhvaćaju gospodarske djelatnosti (proizvodne – I₂ i poslovne – K₁, K₂, K₃), sportsko-rekreacijske sadržaje (R) ili infrastrukturno-komunalne građevine (IS), što predstavlja osnovnu namjenu građevine koja će se graditi na pojedinoj građevnoj čestici.
- 2) U skladu sa Planom utvrđenom namjenom poslovne zone II. pojedinačni sadržaji unutar budućih građevina trebaju biti u skladu sa uvjetima utvrđenim u članku 15. ovih Odredbi za pojedinu namjensku kategoriju.

Članak 28.

- 1) Namjenske kategorije koje određuju moguću namjenu građevina ograničene su samo na proizvodne ili poslovne djelatnosti koje nemaju negativan utjecaj na okoliš, odnosno na neposredne okolne – susjedne parcele. To znači da primjenom mjera zaštite ili određenih

tehnologija svaki eventualni potencijalni utjecaj određene djelatnosti na prostor treba onemogućiti, čime se svi potencijalni utjecaji na prostor trebaju svesti u okvire zakonom dopuštenih veličina.

Članak 29.

- 1) Ovim Planom unutar prostora poslovne zone II. nije dopuštena namjena građevina za potrebe stanovanja.
- 2) Stambenu namjenu nije moguće realizirati niti u okvirima pojedinih dijelova planiranih građevina druge namjene.

Članak 30.

- 1) Osim proizvodne i poslovne te sportsko-rekreacijske namjene kao osnovnih – glavnih namjena, moguće je predmetnu namjenu dopunjavati i proširivati kompatibilnim funkcijama i pratećim sadržajima, iz čega je isključeno stanovanje u manjem ili većem opsegu.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 31.

- 1) Smještaj građevina na građevnoj čestici određen je obveznom građevinskom linijom prema javnoj prometnoj površini uz koju se prislanja jedno od pročelja objekta. Druga obveza koja definira položaj građevine proizlazi iz utvrđene površine gradivog dijela čestice i njezinih granica, pri čemu se ne uvjetuje prislanjanje drugih dijelova građevine uz rubne linije te površine.
- 2) Unutar građevne čestice moguće je smjestiti više građevina (osnovne ili prateće namjene) na način da čine tehnološko-funkcionalnu cjelinu, te su povezani toplom vezom.

Članak 32.

- 1) Obvezna građevinska linija prema mjestu pristupa na građevnu česticu odmaknuta je od regulacijskog pravca na koridoru javne prometne površine (zaštitnog zelenog pojasa) na udaljenost od 5,0 m.
- 2) Drugi dijelovi gradivog dijela čestice tj. površine unutar koje se smještava građevina, udaljeni su od ostalih rubova građevinske čestice na udaljenost od 5,0 m.

Članak 33.

- 1) Smještaj ostalih objekata na građevinskoj čestici (pratećih i pomoćnih koji s osnovnom građevinom čine funkcionalnu i tehnološku cjelinu) treba biti unutar njezinog gradivog dijela, u skladu sa utvrđenom najvećom dopustivom izgrađenosti.

Članak 34.

- 1) Unutar gradivog dijela građevne čestice građevine se u pravilu smještavaju na način da prednji dio površine za izgradnju objekata zauzima glavni objekt osnovne namjene, dok se na stražnjem dijelu lociraju pomoćni ili prateći objekti (ukoliko se pomoćni i prateći sadržaji ne riješe u okvirima osnovnog objekta).

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 35.

- 1) Predmetno područje poslovne zone II danas je u potpunosti neizgrađeno i predstavlja nastavak izgradnje već dijelom izgrađenog područja I. faze realizacije smještenog uz

jugozapadnu granicu Plana. Oblikovanje prostora obuhvaćenog ovim Planom predviđeno je kroz novu izgradnju.

- 2) Oblikovanje građevina proizlazi iz njihove proizvodne i poslovne funkcije te se realizira uz korištenje suvremenog oblikovnog tretmana građevina i primjenu materijala koji omogućavaju postizanje atraktivnog izgleda objekta, ali i udovoljavaju tehničkim i tehnološkim potrebama predmetne građevine te uvjetima zaštite okoliša.
- 3) Krovne plohe objekata oblikuju se kao ravne, kose ili bačvaste, pri čemu se predviđa korištenje suvremenih funkcionalnih i tehnološki opravdanih materijala kao krovnog pokrova.
- 4) Krovnu plohu moguće je prepustiti maksimalno 5,0 m preko obodnih zidova, te ista ulazi u površinu izgrađenog dijela građevne čestice.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 36.

- 1) Namjena planiranih građevnih čestica i predviđena izgradnja građevina za potrebe gospodarske djelatnosti uvjetuje njihovo uređenje koje treba omogućiti optimalnu funkciju, uz ostvarenje kvalitetnog uređenja neizgrađenog dijela prostora.

Članak 37.

- 1) Tehnološke potrebe kao i potrebe zaštite od požara uvjetuju izvedbu pristupnih i protupožarnih puteva oko objekta sa minimalnom širinom od 3,5 m.
- 2) Potrebe prometa u mirovanju rješavaju se izvedbom parkirališnih površina kapaciteta prema standardu utvrđenom u članku 43. ovih Odredbi.
- 3) Na dijelu građevne čestice treba urediti zelene površine sa visokom vegetacijom te time spriječiti eventualno mogući utjecaj predmetnog ili susjednog objekta. Planom se uvjetuje realizacija zelenih površina na najmanje 20% površine građevne čestice.

Članak 38.

- 1) Po rubovima svih građevinskih čestica, sa unutrašnje strane njihove granice može se postaviti ograda. Ista se izvodi kako prema javnoj prometnoj površini tako i prema drugim susjednim parcelama.
- 2) Visina ograde ograničava se sa maksimumom od 2,0 m, pri čemu se (ako to dozvoljavaju sigurnosni ili drugi faktori) ista može izvesti i sa manjom visinom.
- 3) Samo u izuzetnim slučajevima koji proizlaze iz funkcionalno-tehnoloških i sigurnosnih razloga moguće je ogradu izvesti sa visinom do najviše 3,0 m.
- 4) Ograđivanje građevne čestice realizira se samo u formi prozračne metalne ograde uz moguću izvedbu tvrdog podnožja visine najviše do 60 cm. Zajedno sa metalnom ogradom može se izvesti i kombinacija zelene – vegetacijske ograde formirane od lokalne vegetacije.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOG MREŽOM

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 39.

- 1) Funkciju glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog ima državna cesta D-9 locirana izvan obuhvata ovog Plana uz njegovu sjeveroistočnu granicu.
- 2) Budući se državna cesta D-9 nalazi se izvan granice obuhvata, Planom se unutar razmatranog prostora uz koridor predmetne ceste osigurava Zakonom utvrđeni zaštitni prostor širine 25,0 m na kojemu nije predviđena izgradnja već se isti tretira kao područje zaštitnog zelenila.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

Članak 40.

- 1) Središnjim dijelom poslovne zone II. planirana je pristupna ulica, oblikovana kao kružna prometnica (prometni prsten), sa koje se realizira pristup do pojedine građevne čestice - korisnika prostora.
- 2) Pristupna ulica (oblikovana kao prometni prsten) formira se sa križanjima pod kutem od približno 90 stupnjeva i minimalnim radijusima od 14,0 m.
- 3) Koridor pristupne ulice predviđen je sa ukupnim gabaritom od 13,0 m. U okviru tog prometnog koridora predviđeni su slijedeći pojasevi:
 - obostrani pješački pločnik, širine 2 x 1,5 m
 - kolnik, širine 7,0 m
 - zeleni pojas sa jedne strane prometnice, širine 3,0 m.
- 4) Pristup do pojedine čestice / građevine ostvaruje se u širini do 6,0 m preko pristupne površine koja spaja kolnik i granicu čestice, a izvodi se preko pješačke i zelene površine. Svaka čestica / građevina može ostvariti najviše dva pristupa sa prometne površine.

Članak 41.

- 1) Pješačke površine uz navedene glavne gradske i pristupne ulice izvode se na način da ne predstavljaju barijere za kretanje invalidnih osoba, te se na svim križanjima izvode upušteni pločnici.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Članak 42.

- 1) Specifična namjena predmetnog područja kao prostora gospodarskih djelatnosti (proizvodne i poslovne) i sportsko-rekreacijskih površina bez stanovanja, kao i blizina državnih cesta D-8 i D-9 nije rezultirala potrebom za odvijanjem javnog prijevoza unutar ove zone. Radi toga se ne osiguravaju posebne površine za prometovanje ili zaustavljanje vozila javnog prometa. Korištenje sredstava javnog prijevoza djelatnici i korisnici ove zone mogu realizirati na stajalištima izvedenim u okvirima koridora državnih cesta D-8 i D-9.

3.1.4. Parkirališta

Članak 43.

- 1) Ovim Planom utvrđuje se minimalan standard parkirališnog prostora koji se obavezno realizira u okvirima građevne čestice, ovisno o ukupnom opsegu izgradnje.
- 2) 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 = 30 PM/1000 m² BRP,
 - trgovina preko 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.
- 3) Osim površine za parkiranje osobnih vozila na parceli treba osigurati potreban pristupno-manipulativni prostor te površine za zaustavljanje - parking teretnih vozila.

3.1.5. Javne garaže

Članak 44.

- 1) Ograničena površina poslovne zone II, planirana namjena površina, predviđena tipologija izgradnje i uređenja građevnih čestica uvjetovali su rješavanje prostora potrebnog za promet u mirovanju samo u okviru građevne čestice svakog pojedinog korisnika prostora.
- 2) Obzirom na specifičnost predmetnog područja opisano u stavku (1) ovog članka, Planom nije predviđena izgradnja javnih garaža.

3.1.6. Biciklističke staze

Članak 45.

- 1) Radi karakteristika prostorne lokacije i blizine okolnih prometnica - državnih cesta D-8 i D-9, te lokalnih navika stanovništva, ne očekuje se veći intenzitet pristupnog biciklističkog prometa koji bi uvjetovao posebnu izgradnju biciklističkih staza.
- 2) Obzirom na očekivani vrlo ograničen biciklistički promet isti se realizira u okviru kolnika ili pješačke staze širine 1,5 m, te se Planom ne predviđa realizacija posebne biciklističke staze.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 46.

- 1) Ograničena veličina Planom obuhvaćenog prostora poslovne zone II te njezina planirana namjena nisu rezultirali potrebama formiranja prostora trgova ili drugih većih pješačkih površina. Ukupne pješačke površine predviđaju se samo kao pješački pločnici širine 1,5 m bez posebnog formiranja većih pješačkih površina u formi trgova ili dr.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 47.

- 1) Planom razmatrani prostor poslovne zone II predstavlja danas neizgrađeno područje koje se u potpunosti uređuje za potrebe realizacije različitih gospodarskih aktivnosti preko pojedinačnih korisnika – gospodarskih subjekata manje ili srednje veličine.
- 2) Budući da se radi o potpuno neizgrađenom području na kojemu danas nije izgrađena prometna mreža to ne postoje potrebe za utvrđivanje uvjeta gradnje ili rekonstrukcije ostale prometne mreže.
- 3) Prometne i pješačke površine prikazane su na kartografskom prikazu plana br. 2.1. Promet u mjerilu 1:1000.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 48.

- 1) Infrastruktura telekomunikacija prikazana je na kartografskom prikazu plana br. 2.3. - Telekomunikacije u mjerilu 1:1000.
- 2) Ukupna telekomunikacijska mreža unutar obuhvata ovog Plana izvodi se sa podzemnim kabelima uvučenim u cijevi telefonske kanalizacije (DTK).
- 3) Telekomunikacijska infrastruktura poslovne zone II. povezuje se na telekomunikacijsku mrežu susjedne poslovne zone I, a priključak se ostvaruje povezivanjem u tipskom armirano-betonskom zdencu.
- 4) Telekomunikacijski kabel u poslovnoj zoni II izvodi se načelno kao TK 59-350x4x0,6.

Članak 49.

- 1) U okviru trasa distributivne telefonske kanalizacije postavljaju se tipski armirano betonski zdenci preko kojih se ostvaruje priključak pojedine parcele odnosno korisnika prostora. Međusobna udaljenost zdenaca iznosi oko 50-80 m.

Članak 50.

- 1) Distributivna telefonska kanalizacija se u koridoru pristupnih prometnica realizira sa dvije cijevi promjera \varnothing 50 mm.
- 2) Cijevi DTK postavljaju se u gabaritu pješačkog pločnika ili zelenog pojasa na dubini minimalno 0,60 m.
- 3) Planom utvrđeni položaj telekomunikacijske infrastrukture može se mijenjati ovisno o uvjetima prolaza drugih komunalnih instalacija ili temeljem tehnički/ekonomski povoljnijeg rješenja.

Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

Članak 50.a

- 1) Čitav obuhvat Plana nalazi se unutar elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.
- 2) Unutar obuhvata dozvoljeno je postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate i samostojećeg antenskog stupove te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).

- 3) Obveza je da se na istom antenskom stupu omogući postava opreme više operatera.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

3.4.1. Opskrba pitkom vodom

Članak 51.

- 1) Mreža vodoopskrbe poslovne zone II prikazana je na kartografskom prikazu plana br. 2.4. - Vodoopskrba u mjerilu 1:1000.
- 2) Vodoopskrba poslovne zone II. izvodi se preko glavnog cijevovoda iz pravca Opuzena koji prolazi sjevernim dijelom razmatranog područja, izvedenog sa ACC Ø 250 mm.
- 3) Obzirom da trasa postojećeg glavnog cjevovoda ulazi u planirano područje izgradnje, predviđa se njegova djelomična dislokacija u dužini oko 220 m.
- 4) Priključivanje Planom obuhvaćenog područja na postojeći sustav vodoopskrbe izvodi se realizacijom nove zasunske komore na izmještenom glavnom cjevovodu, od kojeg mjesta se u zonu uvodi distributivni cjevovod.

Članak 52.

- 1) Vodoopskrba korisnika poslovne zone II provodi se preko distributivne mreže sa cijevima PEHD DN 110 ili 160 ovisno o potrebama vode u okviru djelatnosti /sadržaja lociranih na tom području.
- 2) Vodoopskrbni cjevovod smještava se i unutar pločnika ili zelenog pojasa na dubini od 1,0 – 1,20 m od površine terena.
- 3) Planom utvrđeni položaj vodoopskrbnih cjevovoda i hidranata može se mijenjati ovisno o uvjetima prolaza drugih komunalnih instalacija ili temeljem tehnički / ekonomski povoljnijeg rješenja.
- 4) Na križanjima i odvojcima pojedinih cjevovoda trebaju se ugraditi zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona. Zasuni se moraju postavljati u zasunske komore.

Članak 53.

- 1) Radi ostvarenja protupožarne sigurnosti unutar poslvone zone II. obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 150 m i najmanjom dovodnom cijevi PEHD DN 110 mm.
- 2) Objekti gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene za svoje potrebe grade unutar građevne čestice vlastitu protupožarnu mrežu sa hidrantom.

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 54.

- 1) Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda poslovne zone II prikazana je na kartografskom prikazu plana br. 2.5. - Odvodnja otpadnih voda u mjerilu 1:1000.

- 2) Unutar planom obuhvaćenog prostora uvjetuje se izgradnja mreže odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Predmetni sustav treba izgraditi i staviti u funkciju tijekom realizacije planirane izgradnje, a obavezno prije stavljanja u funkciju planiranih građevina.

Članak 55.

- 1) Pretežiti način obrade površina unutar predmetnog područja (veliko učešće "tvrd" uređenih površina te krovnih površina objekata) rezultirati će relativno značajnom količinom oborinskih voda.
- 2) Obzirom na očekivanu količinu oborinske vode kanalizacijski sustav poslovne zone II izvodi se kao razdjelni, odvojeno za otpadne i oborinske vode.
- 3) Otpadne vode prikupljaju se u sustav zatvorene kanalizacije te se putem gravitacijskih cjevovoda usmjeravaju na spoj sa kolektorima u poslovnoj zoni I.
- 4) Prihvatanje oborinskih voda provodi se putem oborinske kanalizacije koja se sa pojedinih dijelova prostora usmjerava gravitacijskim putem prema najbližem recipijentu - jugozapadno lociranom lateralnom kanalu.

Članak 56.

- 1) Kanalizacija za prihvatanje otpadnih voda (fekalna kanalizacija) smještava se u okviru pločnika ili zelenog pojasa, te se sa minimalnim padom (0,25 do 0,5%) preko dva ogranka - sjevernog i južnog usmjerava prema spoju na kolektore poslovne zone I. smještene jugozapadno od razmatranog područja.
- 2) Fekalna kanalizacija unutar zone izvodi se sa cijevima PEHD DN 250 - 300 mm.
- 3) U okviru kanalizacije otpadnih voda izvode se kontrolna i priključna (revizijska) okna (šahтови) na maksimalnoj udaljenosti 30-50 m.
- 4) Položaj cjevovoda odvodnje otpadnih voda treba projektirati i izvoditi tako da budu visinski smješteni ispod vodoopskrbnih cjevovoda. Orijentacijska dubina polaganja cjevovoda fekalne kanalizacije iznosi minimalno 1,20 m (1,40 m) do tjemena cijevi.
- 5) Prilikom odvodnje otpadnih voda sa pojedine građevne čestice treba, ovisno o stupnju zagađenosti i agresivnosti, obavezno predvidjeti predtretmane prije njihovog upuštanja u javnu mrežu odvodnje.
- 6) U javni odvodni sustav ne smije se upuštati:
 - vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih
 - vode koje sadrže materijale koji razvijaju opasne ili upaljive plinove
 - vode koje imaju temperaturu veću od 30°C
 - vode onečišćene sa većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju.
- 7) Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova obavezno je predvidjeti kontrolna (revizijska) okna. Priključna (revizijska) okna treba osigurati također i na mjestima priključaka pojedinih objekata.
- 8) Cijevni materijali za izvedbu kanalizacije trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju nepropusnost sistema.

- 9) Planom utvrđeni položaj cjevovoda za odvodnju otpadnih voda može se mijenjati ovisno o uvjetima prolaza drugih komunalnih instalacija ili temeljem tehnički/ekonomski povoljnijeg rješenja.

Članak 57.

- 1) Cjevovodi oborinske odvodnje postavljaju se unutar trupa prometnice (u profilu kolnika) gdje se preko slivnika u okviru cestovne površine prikupljaju oborinske vode sa javnih prometnih površina. Na slivnike u prometnim površinama priključuju se i cjevovodi koji dovode oborinske vode sa pojedine parcele.
- 2) Obzirom na visinske kote terena i slivne površine oborinske vode se putem oborinske kanalizacije, izvedene odvojeno za dva slivna područja (sjeverozapadno i jugoistočno) usmjeravaju prema recipijentu - lateralnom kanalu uz jugozapadnu granicu obuhvata u koji se ispuštaju nakon prethodne obrade (pjeskolov i separator ulja - masti). Oborinske vode sa pojedine čestice trebaju se prije upuštanja u javnu oborinsku kanalizaciju pročistiti na taložniku - separatoru u okviru predmetne čestice.
- 3) Oborinska kanalizacija izvodi se sa PVC cijevima profila \varnothing 400 (500) mm, te se ista postavlja na dubinu 1,20 - 1,40 m ovisno o terenskim uvjetima sa minimalnim padom od 0,25-0,5 %, uz osiguranje potrebne nepropusnosti kanalizacije. Prije upuštanja oborinskih voda u recipijent treba osigurati njihovo čišćenje (separatori masti i pijeska), odnosno predvidjeti takvo čišćenje u okviru svake pojedine parcele – korisnika prostora prije priključenja interne oborinske kanalizacije na javni sustav. Slivnici u okviru prometnih površina postavljaju se na udaljenosti 25-30 m.

3.4.3. Elektroopsrba i javna rasvjeta

Članak 58.

- 1) Mreža elektroopskrbe poslovne zone II prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.2. - Elektroenergetika u mjerilu 1:1000.
- 2) Priključak predmetnog područja na energetske sustav Grada Opuzena realizira se preko postojećeg 10 (20)/0,4 kV energetskog kabela kod početka ulice Strimen, na potezu između GTS 10/0,4 kV Opuzen 9 (dom zdravlja) i TTS 10/0,4 kV Opuzen 4 (Trnovo) na istočnom dijelu obuhvata Plana, sa kablskom vezom prema novoj TS 10/0,4 kV poslovna zona II po sistemu ulaz-izlaz.

Članak 59.

- 1) U istočnom dijelu središnjeg područja poslovne zone II osigurana je parcela za izgradnju nove transformatorske stanice TS "poslovna zona II" 10 (20)/0,4 kV snage 2 x 1000 kVA.

Članak 60.

- 1) Priključni visokonaponski kabel kao spoj 10 (20) kV kabela i transformatorskih stanica izvodi se standardnog tipa XHE 49-A (3x150 mm²).

Članak 61.

- 1) Interna niskonaponska mreža izvodi se tipskim kabelom prema uvjetima distributera (načelno tip PPOO-A-4x150mm²) sa napajanjem određenog broja korisnika (4-5) preko slobodnostojećih razvodnih ormara smještenih unutar zelenog pojasa uz internu prometnicu.

Članak 62.

- 1) Napajanje javne rasvjete izvodi se preko posebnog izlaza iz transformatorske stanice sa kabelima PP 41-A (4x25mm²).
- 2) Mjesto priključka javne rasvjete je NN razdjelnik u transformatorskoj stanici, a razdjelni ormar s mjernom garniturom i upravljačkim elementima planira se izvan transformatorske stanice u njezinoj neposrednoj blizini.
- 3) Planom utvrđeni položaj visokonaponske / niskonaponske mreže kao i dimenzije kabela mogu se mijenjati sukladno projektnoj dokumentaciji ovisno o uvjetima distributera i prolaza drugih instalacija. Osim planirane trafostanice mogu se za potrebe pojedine građevine na predmetnoj čestici (ili u okviru građevine) graditi i druge TS sukladno posebnim uvjetima i energetskim potrebama uz uvjet osiguranja građevne čestice min. veličine 7,0 x 7,0 m i prometnog pristupa.

Članak 63.

- 1) Klasa i kriteriji kvalitete rasvjete odrediti će se prema preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom, prema publikaciji CIE N115- 1995.
- 2) Rasvjeta prometnica i pješačkih površina izvesti će se na način da se rasvjetne armature postave na pocinčane željezne stupove visine 6,0 - 9,0 m namijenjene samo za javnu rasvjetu. Tip svjetiljki i visina stupova bit će određeni pri izradi izvedbenog projekta javne rasvjete.
- 3) Planirani svjetlosni izvor je visokotlačni natrij odnosno žarulje VTNa 1x250W.
- 4) Javna rasvjeta izvodi se kao cjelonoćna i polunoćna, a paljenje rasvjete predviđa se automatski putem luksomata (regulatora ugrađenih u svjetiljku).
- 5) Zaštita od napona dodira rješava se izvedbom sustava nulovanja, što znači da se svi metalni dijelovi instalacije povezuju sa zaštitnim vodičem. Nul vodič i zaštitni vodič trebaju se povezati u transformatorskoj stanici.
- 6) U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog pražnjenja uzemljenjem stupova na uzemljivač koji se polaže uz kabele od TS do pojedinog stupa javne rasvjete.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA

Članak 64.

- 1) Zelene površine sa njihovim smještajem unutar Planom obuhvaćenog područja prikazane su na kartografskom prikazu br. 1 - Detaljna namjena površina u mjerilu 1:1000.
- 2) Zelene površine (oznaka Z) obuhvaćaju dvije kategorije :
 - zaštitne zelene površine uz kolne prometnice unutar obuhvata Plana
 - zaštitne zelene površine uz lateralni kanal, radi omogućavanja pristupa za potrebe održavanja kanala, te na potezu uz državnu cestu D-9 u okviru cestovnog zaštitnog pojasa.

Članak 65.

- 1) Zelene površine uz prometnice predviđene su širine 3,0 m, a uređuju se kao travnjaci sa primjenom visoke i niske vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda.
- 2) Prostor zaštitnog zelenog pojasa uz državnu cestu D-9 i lateralne kanale tretira se samo kao travnjak sa visokom vegetacijom (drvored) u funkciji zaštite od buke uz koridor ceste D-9.

- 3) Unutar zelenih površina opisanih u stavku (1) i (2) ovog članka nije predviđeno postavljanje urbane opreme.

Članak 66.

- 1) Dio uređenih zelenih površina prisutan je i u okviru 20% površine svake pojedine čestice namijenjene za izgradnju građevina (osim namjene IS), čije je uređenje uvjetovano ovim Odredbama.
- 2) Zelene površine unutar pojedine čestice treba realizirati prvenstveno uz njezine rubove radi odvajanja od susjednih korisnika prostora.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 67.

- 1) Unutar predmetnog područja nema posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina – građevina budući se radi o potpuno neizgrađenom poljoprivrednom prostoru.
- 2) Značajniji dio zatečenih karakteristika prostora odnosi se na postojeće lateralne kanale izvedene na jugoistočnom i jugozapadnom rubu poslovne zone II.
- 3) Obzirom na značaj postojećih lateralnih kanala isti se planskim rješenjem zadržavaju u potpunosti sa postojećim gabaritom.
- 4) Planirana područja izgradnje odmiču se od postojećih lateralnih kanala na udaljenost od minimalno 6,0 m kako bi se osigurao pristup kanalu radi njihovog održavanja.
- 5) Sjeveroistočnim rubom obuhvaćenog područja prolazi državna cesta D-9, pa se Planom radi osiguranja zaštite tog važnog prometnog pravca, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom, osigurava zaštitni koridor širine 25 m mjereno od ruba cestovnog pojasa. Unutar tog zaštitnog pojasa nije predviđena izgradnja, već se isti namjenski tretira kao zaštitno zelenilo u funkciji zaštite od buke.

Članak 68.

- 1) Osim prometnih i vodosposobarskih objekata navedenih u prethodnom članku, unutar razmatranog prostora nema drugih posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina – građevina, pa se u tom smislu ne postavljaju drugi posebni uvjeti ili ograničenja.

6. UVJETI I NAČINI GRADNJE

Članak 69.

- 1) Uvjeti i način gradnje prikazani su na kartografskom prikazu br. 4 - Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.
- 2) Unutar zone malog gospodarstva predviđen je način gradnje objekata sa isključivom namjenom (I₂, K₁, K₂, K₃, R), pri čemu se objekti izvode kao samostojeći na svakoj pojedinoj građevnoj čestici.
- 3) Unutar pojedine građevne čestice moguće je izvesti više objekata neophodnih za realizaciju tehnološkog procesa odnosno određene gospodarske namjene.

- 4) Svi objekti mogu se graditi samo unutar površine predviđene za izgradnju, pri čemu ukupna površina pod objektima ne može iznositi više od 40% površine građevne parcele za građevne proizvodne (I) i poslovne (KI) namjene, dok se u zoni sportsko-rekreacijske namjene može izgraditi samo 2% površine građevne čestice.
- 5) Uvjetima gradnje utvrđena je nova parcelacija za potrebe realizacije poslovne zone II.

Članak 70.

- 1) Prema novoj parcelaciji najmanja građevna čestica za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene iznosi 896,5 m², dok najveća površina građevne čestice nije propisana. Sportsko rekreacijska namjena realizira se na građevnoj čestici veličine 21.148,9 m², dok se za planiranu trafostanicu osigurava površina od 72,11 m².

Članak 71.

- 1) Smještaj planiranih građevina na građevnoj čestici utvrđen je kroz definiranje granica gradivog dijela čestice.
- 2) Gradivi dio čestice određen je na način da se rubovi te površine udaljavaju minimalno 5,0 m od rubova građevne čestice odnosno 5,0 m od ruba građevne čestice uz ili prema javno prometnoj površini sa koje se ostvaruje pristup na predmetnu građevnu česticu.
- 3) Obavezni građevni pravac predstavlja linija - granica gradivog dijela čestice prema javno prometnoj površini odnosno površini sa koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu.
- 4) Udaljenost obveznog građevnog pravca od ruba građevne čestice iznosi minimalno 5,0 m.
- 5) Regulacijski pravac utvrđen je kao rubna linija koridora javne površine unutar kojeg su smješteni prostori za kretanje pješaka i vozila te zeleni pojas.
- 6) Granice građevnih čestica postavljaju se jednim svojim dijelom na naprijed utvrđeni regulacijski pravac koridora javnih površina.
- 7) Objekt trafostanice može se prisloniti na rub građevne čestice i regulacijski pravac.

Članak 72.

- 1) Planirana namjena građevina utvrđena je u točki 2.3. ovih odredbi.
- 2) Na površinama Planom utvrđenih građevnih čestica moguća je izgradnja samo objekata isključive – gospodarske namjene (proizvodne djelatnosti I₂, poslovne djelatnosti K₁, K₂, K₃), odnosno sportsko-rekreacijske (R) infrastrukturno-komunalne (IS).
- 3) Unutar područja zone malog gospodarstva nije dopuštena realizacija stambene namjene.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 73.

- 1) Predmetno područje predstavlja dio poljoprivrednog krajobraza šireg prostora bez posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih ili ambijentalnih vrijednosti.
- 2) Temeljem zatečenih karakteristika prostora unutar obuhvata ovog Plana nisu predviđene posebne mjere zaštite njegovih pojedinih segmenata.

- 3) Obzirom na potrebnu atraktivnost novog urbanog područja-poslovne zone II neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana te kvalitetno i suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.
- 4) S obzirom da je predmetno područje neistražena potencijalna arheološka zona, postoji mogućnost da se prilikom radova naiđe na nove arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom obavljanja radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi građevinske ili druge radove dužna je iste prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će postupati sukladno zakonskim ovlastima.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 74.

- 1) Daljnja provedba ovog Plana treba obuhvatiti izradu neophodnih detaljnih podloga i projekata koji će osigurati njegovu kvalitetnu provedbu i implementaciju na način da se postigne predviđena funkcionalna organizacija i oblikovanje prostora te u potpunosti ostvari zaštita prirodnog okoliša.
- 2) Prva faza provedbe Plana obuhvaća izradu parcelacijskog elaborata temeljem plana parcelacije prikazanog u okviru Prostorno planske dokumentacije i projektne dokumentacije javnih prometnih površina (koridora javnih površina).
- 3) Samo temeljem detaljnog parcelacijskog elaborata kojim je provedeno razgraničenje privatnih i javnih površina, te utvrđeni prostori građenja i koridori
- 4) javnih površina, moguće je započeti sa realizacijom izgradnje unutar planom obuhvaćenog područja.

Članak 75.

- 1) Drugu razinu predstavlja izrada projekata komunalne infrastrukture kako bi se utvrdili točni parametri njezine izgradnje vezano uz situacijski i visinski položaj u prostoru, te osigurao planom uvjetovani minimum komunalnog opremanja.
- 2) Realizacija planirane izgradnje moguća je istovremeno sa izvedbom planirane komunalne infrastrukture, pri čemu nije moguće nove građevine gospodarske
- 3) namjene staviti u funkciju prije osiguranja Planom utvrđene minimalne razine komunalne opremljenosti, koja se sastoji od suvremeno uređenih prometnih površina, elektroopskrbe, vodoopskrbe, javne rasvjete, te odvodnje otpadnih i oborinskih voda.
- 4) Provedba rješenja komunalnog opremanja prostora može se provesti i u više faza za pojedine dijelove poslovne zone II, pri čemu pojedine faze trebaju predstavljati tehničku i tehnološku cjelinu definiranu u okviru cjelovitog projekta komunalno-infrastrukturnog opremanja predmetnog područja.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni*

Članak 76.

- 1) Unutar Planom obuhvaćenog prostora nema izgrađenih građevina već se radi o potpuno neizgrađenom poljoprivrednom zemljištu.
- 2) Obzirom na zatečene karakteristike prostora ne postoje potrebe određivanja uvjeta za rekonstrukciju građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

9.2. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 77.

- 1) Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja zone II. faze poslovne zone Opuzen isključena je gradnja objekata za djelatnosti i tehnologije koju ugrožavaju okoliš odnosno koje nisu u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.
- 2) Zaštita okoliša postiže se primjenom rješenja i uvjeta iz ovog plana, kao i svih drugih uvjeta iz važećih zakonskih propisa koji reguliraju zaštitu okoliša.

Članak 78.

- 1) Djelatnosti koje će se obavljati na građevnim česticama gospodarske namjene ne smiju ni na koji način ugrožavati okoliš (bukom, neugodnim mirisom, zagađenjem zraka, tla i podzemnih voda ili drugim načinima ugrožavanja okoliša), kao niti kvalitetu života i rada u bližoj i daljoj okolici.

Članak 79.

- 1) Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš treba postići slijedećim mjerama:
 - pri izboru djelatnosti i tehnologija treba voditi računa o zakonom dopuštenoj granici zagađenja zraka odnosno takovoj razini utjecaja na okoliš koje neće štetno djelovati na zdravlje zaposlenika i drugih korisnika užeg odnosno šireg područja,
 - unutar poslovne zone II građevine treba graditi na način da se osigura primjerena zvučna izolacija kao zaštita od buke prema užoj ili široj radnoj okolini a intenzitet te buke treba uskladiti s ograničenjima iz važećih zakonskih propisa,
 - nije dopušteno upuštati u tlo opasne i štetne materije iz tehnološkog procesa ili sa prometnih površina, koje mogu ugroziti kvalitetu podzemnih voda, koja se zaštita postiže izvedbom nepropusne kanalizacije i pročišćavanjem otpadnih i oborinskih voda unutar građevne čestice prije njezinog uključivanja u javni sustav kanalizacije.
- 2) Unutar građevne čestice moraju se posebno odrediti mjesta kontejnera za prikupljanje otpada iz procesa proizvodnje koji se putem javnog komunalnog poduzeća zbrinjava na sanitarnom odlagalištu.
- 3) Obzirom na uvjete zaštite okoliša nije dopušteno slobodno i nekontrolirano odlaganje otpada na površini građevne čestice odnosno njegovo nekontrolirano deponiranje i odlaganje na okolne neizgrađene ili zelene površine.
- 4) Uređenjem minimalno uvjetovanih zelenih površina koje iznose 20% prostora građevne čestice treba osigurati minimalni zaštitni zeleni pojas prema drugim korisnicima prostora te ostvariti povoljne uvjete kojima se sprječava nepovoljni utjecaj na okoliš.
- 5) Osim planskih uvjeta udaljenosti građevina (međusobno i od prometnih površina) sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš postiže se također i kroz izgradnju i održavanje vodovodne mreže unutar javnih površina i građevne čestice, posebno u pogledu protupožarnih hidranata i drugih uređaja neophodnih za zaštitu od požara.

- 6) Područje grada Opuzena ulazi u seizmičku zonu VIII⁰ po MCS. Obzirom na navedene seizmičke karakteristike područja treba izvoditi i adekvatne konstrukcije građevina te time postići potrebnu čvrstoću na seizmičko djelovanje. Mjere zaštite od seizmičkog djelovanja obuhvaćaju i pridržavanje Planom uvjetovanih međusobnih minimalnih udaljenosti građevina te njihovog odmicanja od javnih prometnih površina.
- 7) Predmetno područje nalazi se izvan urbane zone naselja Opuzen kao koncentracije izgradnje. Obzirom na namjenu prostora sa manjim brojem zaposlenih ne predviđa se izgradnja skloništa već se sklanjanje zaposlenih u slučaju potrebe realizira putem zaklona.

Članak 80.

- 1) U svrhu sprečavanja nastajanja i širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti:
 - udaljena od susjednih građevina najmanje 4 metra ili manje ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili
 - odvojena od susjednih građevina zidom vatrootpornosti 90 minuta koji, u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min) koja nadvisuje krov susjedne građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrivača krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- 2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu (Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe, NN 35/94, 55/94 i 142/03).
- 3) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko već ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža za gašenje požara određena prema posebnom propisu (Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara, NN 08/06).
- 4) Prilikom prometa, skladištenja ili držanja zapaljivih tekućina ili plinova glede sigurnosnih udaljenosti primijeniti odredbe Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95), te Pravilnika o zapaljivim tekućinama (NN 54/99) i Pravilnika o izgradnji postrojenja za ukapljeni naftni plin i o uskladištavanju i pretakanju UNP-a (sl. 24/71).

9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara

Članak 80.a

- 1) Način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa odvijati će se sukladno Planu zaštite i spašavanja Grada Opuzena.
- 2) Evakuacija unutar obuhvata plana obavljat će se preko interne prometnice poslovne zone širine kolnika 7,0 m koja obuhvat plana povezuje s državnom cestom D-8. Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.
- 3) Zbrinjavanje stanovništva/zaposlenika u slučaju prirodnih ili drugih nesreća provodi se na sportskom igralištu u istočnom dijelu obuhvata Plana.
- 4) Predmetno područje DPU-a prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi se na poplavnom području 1000-godišnje velike vode te se

ovim planom preporuča izbjegavanje gradnje podrumskih etaža zbog čega gradnja skloništa nije predviđena.

9.4. Uređenje voda i vodnog režima

Članak 80.b

- 1) Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim, sugerira se investitorima i projektantima poslovnih i rekreacijskih objekata, prometnica, a posebno važnijih poslovnih građevina (skladišta, postrojenja i sl.), uzeti u obzir navedenu činjenicu. Potrebno je izbjegavati gradnju podrumskih etaža i postavljanje vrijednih instalacija ili opreme na koju negativno mogu utjecati procjedne ili podzemne vode koje su značajnog intenziteta za vrijeme velikih voda rijeke Neretve, odnosno u razdoblje kada se branjeno područje otežano drenira od površinskih i podzemnih voda, te uskladiti s uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda, a uz najmanje štete po korisnike objekata, samo objekt kao i za okoliš.
- 2) Zaštita od štetnog djelovanja voda rijeke Neretve i ostalih vodotoka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih vod au okviru Plana upravljanja vodama.
- 3) U svrhu tehničkog održavanja i radova građenja uz glavne vodotoke i nasipe proglašen je zaštitni inundacijski pojas. Na mjestima gdje isti nije proglašen uz nasipe treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Uz ostale odvodne kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- 4) Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka ili objekta, širina zaštitnog pojasa, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- 5) U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- 6) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- 7) Postojeća korita vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu provode oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koja će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok vode vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobiven kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

- 8) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba bit i minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- 9) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.