

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94., 68/98., 61/00. i 100/04.), članka 27. Statuta Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", br. 3/01) i Programa mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", 4/06.), gradsko vijeće Grada Opuzena na XXI. sjednici održanoj 30. listopada 2007. godine donosi

ODLUKU
o donošenju Detaljnog plana uređenja
Poslovne zone II u Opuzenu

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja Poslovne zone II u Opuzenu (u daljnjem tekstu DPU) izrađen od Barbir Projekta d.o.o. iz Ploča

Članak 2.

Elaborat se sastoji od jednog uveza koji sadrži tekstualni dio i grafičke priloge, ovjerene i potpisane od odgovorne osobe Barbir Projekta d.o.o. te predsjednika Gradskog vijeća.

Članak 3.

A. SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA:

I. OBRAZLOŽENJE

- 1.0. UVOD
- 1.1. Uvodno razmatranje
- 1.2. Pravna osnova za pristup izradi Plana
- 1.3. Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja
- 1.4. Metodologija i radovi provedeni tijekom izrade prostorno- planskog dokumenta
- 2.0. POLAZIŠTA PLANA
- 2.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana
- 2.1.1. Obilježje izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 2.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 2.1.3. Obveze iz plana šireg područja
- 2.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
- 3.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
- 3.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 3.2. Detaljna namjena površina
- 3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 3.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
- 3.3.1. Prometna ulična mreža
- 3.3.2. Telekomunikacijska mreža
- 3.3.3. Vodoopskrba
- 3.3.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda
- 3.3.5. Elektroopskrba
- 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 3.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 3.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 3.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 0. Opće odredbe
- 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINE
- 2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA
- 2.1. Veličine i oblik građevnih čestica
- 2.2. Veličina i površina građevina
- 2.3. Namjena građevine
- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
- 2.5. Oblikovanje građevina
- 2.6. Uređenje građevnih čestica
- 3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I

- TELEKOMUNIKACIJSKOM MREŽOM
- 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže
- 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja
- 3.1.2. Gradske i pristupne ulice
- 3.1.3. Površine za javni prijevoz
- 3.1.4. Javna parkirališta
- 3.1.5. Javne garaže
- 3.1.6. Biciklističke staze
- 3.1.7. Trgovi i veće pješačke površine
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina
- 3.4.1. Opskrba pitkom vodom
- 3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda
- 3.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta
- 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
- 5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA
- 6. UVJETI I NAČIN GRADNJE
- 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
- 8. MJERE PROVEDBE PLANA
- 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 4.

Detaljni plan uređenja u grafičkom dijelu sadrži slijedeće kartografske prikaze:

- 1. GRANICA OBUHVATA M 1:1000
- 2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA..... M 1:1000
- 3. PROMETNA TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA M 1:1000
- 3.1. PROMET M 1:1000
- 3.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE M 1:1000
- 3.3. ELEKTROENERGETIKA M 1:1000
- 3.4. VODOOPSKRBA M 1:1000
- 3.5. ODVODNJA OTPADNIH VODA M 1:1000
- 4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA UVJETI GRADNJE M 1:1000

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

- 0. OPĆE ODREDBE

Članak 5.

(1) Detaljni plan uređenja Poslovne zone 2 (u daljnjem tekstu : Plan) temelji se na općim smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim u Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornom planu uređenja Grada Opuzena. Uređivanje prostora utvrđeno ovim DPU-om usuglašeno je s navedenim smjernicama i ciljevima, uvažavajući sva ograničenja i uvjete proizašle iz specifičnosti obuhvaćenog prostora, projektnog zadatka i planiranog uređenja predmetne lokacije.

(2) Ovim Prostorno-planskim dokumentom utvrđuju se uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i izgradnju (objekata, prometne i druge komunalne infrastrukture) koji osiguravaju neophodan urbani standard u zoni obuhvata Plana te predstavljaju podlogu za izvode iz Plana radi daljnje izrade projektne dokumentacije i realizacije planirane izgradnje.

(3) Uređivanje prostora i izgradnja planiranih građevina na razmatranom prostoru provodi se sa ciljem privođenja zemljišta Planom definiranoj namjeni. Ostvarivanje Planom utvrđene namjene i funkcija moguće je samo kroz postizanje takvih prostornih parametara i standarda koji osiguravaju zakonom uvjetovanu razinu zaštite okoliša.

Članak 6.

Provođenje i realizacija Plana odvijat će se temeljem ovih odredbi, kojima se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, način izgradnje i uređenja i prostora, kao i zaštita svih vrijednosti unutar Planog 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, projektno-programskim zadatkom. Predmetno područje definirano je kao zona malog i srednjeg gospodarstva zapadno od državne ceste D-8 sa površinom od 17,51 ha.

(2) Detaljne granice prostora razmatranog ovim Planom određene su obuhvaćenim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima: Dio č.z. 3777/286 k.o. Opuzen, vlasništvo Republike Hrvatske

Članak 8.

Svi zahvati na prostoru obuhvata ovog Plana vezani uz izgradnju objekata, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakovih radova na površini, ispod ili iznad zemlje mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima uređenja prostora proizašlim iz ovih odredbi te na temelju zakona i drugih propisa.

Članak 9.

Ostvarivanje planskih ciljeva i zadataka, kao i Planom predviđeno uređivanje i korištenje prostora provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i ustanova Dubrovačko-neretvanske županije i Grada Opuzena.

Članak 10.

Planom se utvrđuje detaljna prostorno-funkcionalna organizacija prostora, namjena njegovih pojedinih dijelova te maksimalna izgrađenost odnosno iskoristivost prostora na području svake pojedine planirane parcele odnosno korisnika prostora, te se definiraju detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje na Planom utvrđenim građevnim česticama.

Članak 11.

Unutar Planom obuhvaćenog područja ne smiju graditi objekti 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.

Izdavanje izvoda radi daljnjeg provođenja Plana, u smislu realizacije planirane izgradnje unutar područja obuhvata ovog DPU-a, obavljat će se na osnovi tekstualnog i grafičkog dijela Plana koji čine jedinstvenu cjelinu za njegovo tumačenje i primjenu i provedbu.

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINE

Članak 13.

Namjena površina užeg područja, kao dio ukupne organizacije šireg prostora, utvrđena je s aspekta cjelovitosti urbanog područja naselja Opuzen. Pri tome je predmetna zona malog gospodarstva razmatrana integralno sa neposrednim okolnim kontaktnim područjem, uključivo i širi urbani prostor Grada. Na taj način je uspostavljena njezina neophodna veza s preostalim dijelovima naselja u segmentu namjene prostora, strukturiranja i oblikovanja izgradnje te ostvareno povezivanje prometne i druge komunalno-infrastrukturne mreže.

Članak 14.

Namjena prostora utvrđena u okviru ovog Plana, kao i strukturiranje na različite korisnike, definirana je na kartografskom prikazu koji zajedno sa pripadajućim tekstualnim dijelom predstavlja osnovu za utvrđivanje detaljne namjene površina, odnosno omogućava provedbu razgraničenja u pogledu namjene površina pojedinih parcela na području obuhvata Plana.

Članak 15.

(1) Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata ovog Plana utvrđena je detaljna namjena površina i objekata 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 uslužne (K₁), pretežito trgovačke (K₂) ili komunalno-servisne namjene (K₃)

B. Javne zelene površine i to:

- javni park i urbano zelenilo (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

C. Površine infrastrukturnih sustava (IS):

- prometne površine
- energetske objekti (TS)
- lateralni i drugi otvoreni kanali oborinske odvodnje.

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

- I₂: sadržaji proizvodnog zanatstva (manje i srednje veličine) vezani uz pripremu, obradu i proizvodnju prehrambenih proizvoda (mlijeko, sir, mesni proizvodi, ostali prehrambeni proizvodi), uključivo 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.)

- K₁: poslovni sadržaji vezano uz široki segment usluga, uključivo ugostiteljstvo

- K₂: poslovni sadržaji vezano uz trgovačku djelatnost, uključivo skladišne prostore

- K₃: poslovni sadržaji vezano uz komunalno-servisne djelatnosti (gospodarska dvorišta i sjedišta komunalnih poduzeća).

Članak 16.

(1) Ovisno o Planu utvrđenoj namjeni pojedinog dijela razmatranog područja, ovim provedbenim odredbama definiraju se zahvati građenja i uređenja prostora unutar obuhvata ovog Plana na slijedeći način:

A. Površine za izgradnju:

planirana izgradnja isključive namjene (I₂, K₁, K₂, K₃) predviđena je u okvirima Planom utvrđenih 21 građevnih čestica, prosječne veličine sa 6.764 m² u rasponu od 2.000,0 m² do 40.639 m². Unutar prostora planiranih parcela nije moguća izgradnja prostora za potrebe stanovanja.

Površine za objekte komunalne infrastrukture koje obuhvaćaju prostor – parcele namijenjene izgradnji transformatorske stanice (TS), locirane uz javne površine sa direktnim pristupom na parcelu.

B. Površine za uređenje:

- prometne površine obuhvaćaju Planom predviđeni prostor za izgradnju internih prometnih površina radi osiguranja pristupa svakoj pojedinoj gospodarskoj parceli;

- parkirališni prostori planirani kao zasebni veći parkirališni prostori na tri lokacije unutar zone malog gospodarstva.

- pješačke površine smještene uz interne prometnice

- zelene površine smještene uz interne prometnice, a oblikovane kao javno zelenilo sa drvoredom,

- zaštitne zelene površine smještene duž lateralnih kanala i uz državnu cestu D-8 zone malog gospodarstva širine 5,0-20,0 m.

(2) Namjenske kategorije navedene u stavku (2) članka 11. koje obuhvaćaju izgradnju na parcelama predviđenim za sadržaj gospodarske namjene sadrže osim objekta osnovne namjene sve druge prateće i pomoćne prostore neophodne za funkciju osnovne namjene. Svi navedeni sadržaji i objekti trebaju se izgraditi unutar gradivog dijela građevinske čestice.

(3) Osim izgradnje objekata unutar svake namjenske parcele treba osigurati prostor za ukrasne zelene površine, komunikacijske površine (posebno za potrebe protupožarnog pristupa), te neophodne manipulativne i parkirališne površine. Kod toga prostor za izgradnju objekata obuhvaća 40% površine parcele, dok ostale površine učestvuju sa 60%.

(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 na stražnjem dijelu građevne čestice udaljeno od javne prometne površine.

(5) Ukupni koridori javnih površina unutar kojih se realizira planirana prometna i komunalna infrastruktura obuhvaćaju prostore cestovnih prometnica, pješačkih i zelenih površina kao i druge površine predviđene za potrebe prometa u mirovanju. Unutar tih koridora (cestovno-pješačka površina ili zeleni pojas) vodi se sva komunalna infrastruktura tj. instalacije vodovoda, kanalizacije, plinovoda, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.

(6) Planom predviđeno urbano 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 za potrebe izgradnje nekih drugih namjena.

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

2.1. Veličine i oblik građevnih čestica

Članak 17.

Kartografskim prikazima Plana definirana je parcelacija prostora unutar obuhvata Plana te su utvrđene građevne čestice za izgradnju objekata sa namjenom opisanom u članku 11. i 12. ovih odredbi, uključivo parcele za potrebu realizacije koridora javnih površina (cestovne, pješačke i zelene površine) i parcele zaštitnog zelenila sa oborinskim kanalima.

Članak 18.

(1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik.

Veličina pojedine parcele iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok su dimenzije građevnih čestica prikazane i u okviru kartografskih priloga. Navedeni podaci su samo orijentacioni, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.

(2) Minimalna veličina građevne čestice za naprijed utvrđenu namjenu objekata iznosi 2.000 m², dok je maksimalna veličina parcele ograničena sa površinom od 40.639 m².

(3) Temeljem parcelacije prostora koja proizlazi iz prostornog rješenja ovog Plana dobivene su parcele pojedinačne veličine u rasponu od 2.000 m² do 40.639 m². Obzirom na stavak (2) ovog članka iskazanu mogućnost postizanja maksimalne površine od 10.000 do 50.000 m², Planom je dopušteno povezivanje pojedinačnih parcela u veću površinu kako bi se mogli realizirati i značajniji investicijski projekti. Iz tog razloga dozvoljava se povezivanje Planom utvrđenih pojedinačnih parcela u blokove sa maksimalno 5 pojedinačnih parcela koje mogu tvoriti jedinstvenu građevnu česticu.

Članak 19.

Na osnovi uvjeta minimalne površine parcele kao i osiguranja dimenzija koje pružaju optimalne uvjete za izgradnju objekata, Planom su u okviru grafičkih priloga utvrđene dimenzije svake pojedine parcele. Prema ovim uvjetima minimalna širina parcele uz javnu prometnu površinu sa koje se ostvaruje pristup na građevinsku parcelu iznosi 45,0 m, kao i minimalna dubina parcele od 45,0 m od javne prometne površine do njezinog stražnjeg ruba.

Članak 20.

Građevinske čestice utvrđene ovim odredbama sa minimalnom površinom od 2.000 m² ne mogu se dalje parcelirati na manju površinu već se jedino mogu okrupnjavati povezivanjem sa drugim susjednim parcelama, kako je to utvrđeno u članku 14. ovih odredbi.

Članak 21.

Obzirom na planiranu namjenu predmetnog područja utvrđenu kao isključivo gospodarsku za izgradnju proizvodnih i poslovnih objekata postavlja se ograničenje kojim se utvrđuje maksimalno dopustiva izgrađenost parcele (odnos brutto površine pod svim objektima i površine parcele), pa je temeljem tako određene isključive namjene definiran i koeficijent izgrađenosti (koeficijent "K_{ig}"): maksimalna izgrađenost parcele unutar prostora obuhvata ovog Plana a vezano uz isključivo gospodarsku namjenu iznosi 40% površine parcele ili 0,4.

Članak 22.

Vezano uz člankom 17 utvrđeni koeficijent maksimalne izgrađenosti parcele te utvrđenu maksimalnu visinu objekta sa dvije etaže (P+1) moguće je definirati maksimalni koeficijent iskorištenosti parcele (koeficijent "K_{is}") sa veličinom K_{is} = 0,8. To znači da je u objektima moguće izgraditi ukupno izgrađenu bruto razvijenu površinu u objektu sa veličinom 80% površine parcele.

Članak 23.

(1) Visina izgradnje objekata unutar zone malog gospodarstva ograničava se sa dvije etaže (prizemlje + kat = P+1) i maksimalnom visinom 10,5 m od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta.

(2) U okviru ukupne visine objekta, naveden u stavku (1) ovog članka moguće je kotu poda prizemlja izvesti maksimalno 1,5 m iznad najniže kote uređenog terena uz objekt.

(3) U okviru ograničene visine objekta sa dvije etaže (P+1) utvrđene stavkom (1) ovog članka, a unutar gradivog dijela čestice, moguće je unutar ukupnog gabarita maksimalne visine 10,5 m dio

objekta izvesti i sa tri etaže (P+2) manje pojedinačne visine, ako je to nužno obzirom na namjenu objekta ili primjenjenu tehnologiju. Takovu podjelu objekta na tri etaže moguće je izvesti samo na 50% površine u okviru dopuštene maksimalne izgrađenosti parcele.

(4) Ispod prizemne etaže objekta, ako to dopuštaju terenski uvjeti (visina podzemnih voda i dr.) i namjena objekta, moguće je izvesti podrumski dio objekta. Pri tome se taj dio objekta tretira kao 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 24.

Površine javne namjene unutar obuhvata ovog Plana predstavljaju vrlo važan segment te određuju minimalno dozvoljeni urbani standard. Iz tog razloga nije dopušteno njihovo smanjivanje na račun proširenja parcela ili osnivanja novih zona izgradnje. Navedeno se posebno odnosi na koridore internih prometnica koje treba ostvariti sa ukupnim minimalnim gabaritom – širinom od 17,4 m, a samo na manjem potezu u širinu 13,2 m. Navedeni koridori u svojoj širini sadržavaju prostor kolnika, dvostranog pješačkog pločnika te uređenih zelenih površina.

Članak 25.

Prije realizacije Planom utvrđenog uređenja prostora neophodno je izraditi parcelacijski elaborat 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 će se u okviru preostalog prostora formirati parcele za izgradnju građevina u skladu sa planskim rješenjem.

2.2. Veličina i površina građevina

Članak 26.

(1) Veličina i površina građevina proizlazi iz maksimalno dopustive izgrađenosti parcele koja iznosi 40% njezine površine. Time je utvrđen prostor građivog dijela parcele, te se ukupna izgradnja planirana na predmetnoj parceli treba locirati unutar tog područja.

(2) Građivi dio parcele obuhvaća rubove planirane izgradnje (vanjska stepeništa, istake, balkone, strehu) kao i sve druge zahvate u prostoru izgrađene iznad visine od 0,50 m.

Članak 27.

(1) Etažnost i visina građevina unutar zone malog gospodarstva vezana je uz planiranu gospodarsku namjenu (proizvodni i poslovni objekti). Obzirom na Planom utvrđenu namjenu, visina osnovnog – glavnog objekta ograničena je s maksimalnom dimenzijom – visinom od najniže točke uređenog terena oko objekta do vijenca objekta koja može maksimalno iznositi 10,5 m.

(2) Pomoćni i prateći objekti koji podržavaju sadržaje unutar osnovnog objekta mogu se (ukoliko se grade izvan gabarita osnovnog objekta) realizirati samo unutar građivog dijela građevinske čestice. U tom slučaju visina tih objekata ne može biti veća od 5,0 m od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta.

Članak 28.

(1) Obzirom na maksimalnu izgrađenost parcele te maksimalnu visinu građevine sa dvije etaže (prizemlje i kat =P+1) maksimalno moguća razvijena brutto površina unutar građevine iznosi 80% površine građevine čestice, kako je to utvrđeno u člancima 17,18,22 i 23 ovih odredbi.

(2) Samo u slučaju kada se unutar maksimalnog vertikalnog gabarita objekta izvodi tri etaže (P+2), na njegovom dijelu ali ne više od 50% površine dopuštene izgrađenosti parcele, moguće

je postići veću iskorištenost parcele, (prema stavku 3 članak 23. ovih Odredbi), koja u tom slučaju iznosi 1,0 ili 100% njezine površine.

2.3. Namjena građevine

Članak 29.

(1) Prema uvjetima namjene površina unutar zone malog gospodarstva, kojima se omogućava korištenje prostora za potrebe gospodarske namjene (proizvodne – I₂ i poslovne – K₁, K₂, K₃), realizira se i osnovna namjena građevina koje će se graditi na građevnim česticama predviđenim ovim Planom.

(2) Obzirom na Planom utvrđenu ukupnu-generalnu namjenu predmetne zone malog gospodarstva i pojedinačni sadržaji unutar budućih građevina trebaju biti u skladu sa planskim uvjetima i namjenskim kategorijama I₂, K₁, K₂ i K₃ (pretežito zanatska namjena, pretežito uslužna, trgovačka ili komunalno-servisna), te osnovnim grupama sadržaja utvrđenih u članku 11. ovih Odredbi.

Članak 30.

U sklopu naprijed navedenih namjenskih kategorija koje određuju moguću namjenu građevina nije dopušteno realizirati takove proizvodne ili poslovne djelatnosti koje mogu imati negativan utjecaj na okoliš, odnosno na neposredne okolne – susjedne parcele. To znači da svaki eventualni potencijalni utjecaj određene djelatnosti na prostor treba onemogućiti primjenom mjera zaštite ili određenih tehnologija, čime se svi utjecaji na prostor trebaju svesti u okvire zakonom dopuštenih maksimuma.

Članak 31.

(1) Ovim Planom unutar prostora zone malog gospodarstva nije dopuštena namjena građevina za potrebe stanovanja.

(2) Za takove potrebe nije moguće koristiti niti pojedine dijelove planiranih građevina druge namjene.

Članak 32.

Osim navedene proizvodne i poslovne namjene kao osnovne – glavne namjene, moguće je osnovnu namjenu planiranih građevina kvalitetno dopunjavati i proširivati kompatibilnim funkcijama i pratećim sadržajima, iz čega je isključena moguća namjena stanovanja u manjem ili većem opsegu.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 33.

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 građivog dijela čestice i njezinih granica, pri čemu nije uvjet prisljanja drugih dijelova građevine uz rubne linije te površine.

Članak 34.

(1) Obvezna građevinska linija prema mjestu pristupa sa javne prometne površine odmaknuta je od njezinog regulacijskog pravca na udaljenost od 10,0 m.

(2) Preostali dijelovi građivog dijela čestice tj. površine unutar koje se treba locirati izgradnja, udaljeni su od drugih rubova građevinske čestice na udaljenost od 10,0 m.

Članak 35.

Smještaj drugih pomoćnih i pratećih objekata na građevinskoj čestici treba biti unutar njezinog građivog dijela, u skladu sa maksimalno dopustivom izgrađenosti parcele od 40% njezine površine.

Članak 36.

U okvirima građevne čestice, odnosno unutar njezinog građivog dijela građevine se 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 37.

(1) Predmetno područje je danas u potpunosti neizgrađeno te se predviđa njegovo oblikovanje kroz novu izgradnju.

(2) Oblikovanje građevina proizlazi iz njihove proizvodne i poslovne funkcije te se realizira uz korištenje suvremenog oblikovnog tretmana građevina i primjenu novih materijala koji omogućavaju postizanje atraktivnog izgleda objekta, ali i udovoljavaju tehničkim i tehnološkim potrebama predmetne građevine.

Članak 38.

(1) Krovne plohe objekata oblikuju se kao ravne, kose ili bačvaste (kose u nagibu do 15 stupnjeva), pri čemu se predviđa korištenje suvremenih materijala kao krovnog pokrivača.

(2) Krovna ploha završava s krovnim vijencem objekta i prepušta se maksimalno 1,0 m preko obodnih zidova.

(3) Samo u slučaju posebnih tehnološko-funkcionalnih potreba može se krovna ploha prepuštiti i više, ali maksimalno do 4,0 m, pri čemu tako natkrivena površina ulazi u ograničenu veličinu građivog dijela parcele.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 39.

Obzirom na namjenu planiranih građevnih čestica i predviđenu izgradnju građevina za potrebe gospodarske djelatnosti realizira se i njihovo adekvatno uređenje koje treba omogućiti pravilnu funkciju buduće izgradnje ali i rezultirati kvalitetnim uređenjem vanjskog neizgrađenog prostora pojedine građevne čestice.

Članak 40.

(1) Tehnološke potrebe kao i potrebe zaštite od požara uvjetuju izvedbu pristupnih i protupožarnih putova oko objekta sa minimalnom širinom od 3,5 m.

(2) Slobodni rubni prostor uz granicu parcele treba urediti sa visokom vegetacijom te na taj način postići odvajanje od susjednih parcela uz stvaranje zaštitne zelene zavjese u odnosu na eventualno mogući utjecaj predmetnog ili susjednog objekta.

Članak 41.

(1) Po rubovima svih građevinskih čestica, sa unutrašnje strane njihove granice postavlja se ograda. Ista se izvodi kako prema javnoj prometnoj površini tako i prema drugim susjednim parcelama.

(2) Visina ograde ograničava se sa maksimumom od 2,50 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 od 4,0 m.

(4) Ograđivanje građevne čestice može se realizirati samo u formi prozračne metalne ograde bez kamenog podnožja ili drugih punih ploha. Zajedno sa metalnom ogradom može se izvesti i

kombinacija zelene – vegetacijske ograde formirane od lokalne vegetacije.

3.0. 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 42.

(1) Funkciju glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog ima državna cesta D-8 locirana uz istočnu granicu obuhvata ovog Plana.

(2) Predmetna cesta nalazi se izvan obuhvata tog Plana, pa se unutar razmatranog prostora uz koridor predmetne ceste osigurava Zakonom utvrđeni zaštitni prostor širine 25,0 m.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

Članak 43.

(1) Unutar zone malog gospodarstva razvija se mreža pristupnih ulica koje omogućavaju pristup do parkirališnog prostora, odnosno do svake pojedine građevne čestice – korisnika prostora.

(2) Pristupne ulice vode se većim dijelom u pravcu sa križanjima pod kutem od oko 90 (± 15) stupnjeva i minimalnim radijusima u križanju od 12,0 m.

(3) Širina pristupnih ulica izvodi se sa ukupnim gabaritom od 17,4 m (na glavnoj cesti kompleksa) odnosno 13,2 m na bočnoj cesti sa jednostranim zelenim pojasom. U okviru tog poprečnog profila predviđeni su sljedeći pojasevi:

- a) poprečni profil (17,4 m)
 - obostrani pješački pločnik 2 x 1,6 m
 - kolnička konstrukcija 7,0 m
 - zeleni pojas 2,2 m
 - parking prostor /zelenilo/ 5,0 m

- b) poprečni profil sa jednostranim zelenim pojasom (13,2 m)
 - obostrani pješački pločnik 2 x 1,6 m
 - kolnička konstrukcija 7,0 m
 - zeleni pojas 3,0 m

Članak 44.

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 45.

Obzirom na predviđenu namjenu Planom obuhvaćena područja (ali i ostalog šireg okolnog prostora) definirana kao prostor gospodarske namjene, nije predviđeno odvijanje javnog prijevoza, pa se u tom smislu ne osiguravaju posebne površine za njegovo prometovanje ili zaustavljanje.

3.1.4. Javna parkirališta

Članak 46.

(1) Ukupne potrebe parkirališnog prostora iznose, temeljem primjenjenog minimalnog standarda oko 325 parking mjesta.

(2) Unutar zone malog gospodarstva izvodi se javni parkirni prostori uz glavnu ulicu kompleksa za pokriće 40% ukupnog kapaciteta (131 parking mjesta) vezano uz potrebe posjetitelja i zaposlenih u zoni. Javna parkirališta realiziraju se u sklopu parcele javne površine izvan građevinskih čestica ostalih korisnika prostora.

(2) Rješenjima ovog Plana parkirališni prostori riješeni su kao zasebni parkirališni prostori odvojeno od pristupnih ulica.

(3) Unutar planiranog javnog parkirališnog prostora, odnosno površina namijenjenih prometu u mirovanju, osigurano je ukupno 131 parkirališna mjesta.

Članak 47.

(1) Ovim Planom utvrđuje se minimalan standard parkirališnog prostora koji se obavezno mora realizirati na javnim parkiralištima a iznosi minimalno 10 parkirnih mjesta na 1000 m² BRP u planiranim objektima.

(2) Osim javnog parkirališnog prostora treba u okviru svake parcele osigurati uređene površine za zaustavljanje i parkiranje teretnih vozila, te dijela osobnih vozila zaposlenih i posjetitelja. Parkirališnim prostorima u sklopu građevnih parcela treba pokriti oko 60% ukupnih potreba za tim površinama (cca 195 mjesta), odnosno minimalno oko 6 parking mjesta za osobna vozila / parceli, vezano uz potrebe zaposlenih i posjetitelja. Osim parkiranja osobnih vozila na parceli treba osigurati potreban pristupno-manipulativni prostor te površine za zaustavljanje - parking teretnih vozila. Temeljem iznesenog, minimalno 20% površine parcele treba urediti kao parkirališni prostor.

3.1.5. Javne garaže

Članak 48.

(1) Veličina zone malog gospodarstva, planirana namjena površina, predviđena tipologija izgradnje i uređenja građevnih čestica, te raspoloživi neizgrađen i slobodan prostor omogućili su rješavanje prostora potrebnog za promet u mirovanju putem uređenih javnih površina – javnih parkirališta odnosno djelomice 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 49.

(1) Radi karakteristika prostorne lokacije, namjene i postojeće pristupne prometnice - državne ceste D-8 ne očekuje se takav intenzitet pristupnog biciklističkog prometa koji bi uvjetovao posebnu izgradnju biciklističkih staza.

(2) Kako se unutar zone očekuje vrlo smanjen biciklistički promet isti se realizira u okviru kolnika ili proširene pješačke staze širine 1,6 m, te se Planom ne predviđa realizacija posebne biciklističke staze.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 50.

Vezano uz veličinu obuhvaćene zone malog gospodarstva kao i njezinu planiranu namjenu nisu utvrđene potrebe za formiranje prostora trgova ili drugih većih pješačkih površina. Ukupne pješačke površine realiziraju se samo kao pješački pločnici širine 1,6 m sa mjestimičnim proširenjima bez posebnog formiranja većih pješačkih površina u formi trgova ili dr.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 51.

(1) Razmatrana zona malog gospodarstva 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.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 52.

(1) Ukupna telekomunikacijska mreža unutar obuhvata ovog Plana izvodi se sa sustavom telefonske kanalizacije (DTK) smještene u gabaritu pješačkog pločnika uz internu prometnu mrežu - pristupne ulice unutar zone malog gospodarstva.

(2) Telekomunikacijska infrastruktura zone malog gospodarstva povezuje se na telekomunikacijski sustav urbanog područja Opuzena preko Planom predviđenog komutacijskog čvorišta - udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS) povezanog na glavnu telekomunikacijsku mrežu Grada preko odvojka izvedenog u tipsko armirano-betonskom zdencu.

(3) Priključni vod telekomunikacijske infrastrukture za zonu malog gospodarstva izvodi se kao TK 59-350x4x0,6.

Članak 53.

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 do 200 m.

Članak 54.

(1) Distributivna telefonska kanalizacija se u koridoru pristupnih prometnica realizira sa dvije cijevi promjera Ø 50 mm.

(2) Cijevi DTK postavljaju se u gabaritu pješačkog pločnika ili zelenog pojasa na dubini minimalno 0,60 m, ali se taj položaj može mijenjati ovisno o prolazu drugih komunalnih instalacija.

Članak 55.

Unutar zone malog gospodarstva, u sklopu javnog parkirališta predviđena je izvedba javne telefonske govornice.

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 56.

(1) Vodoopskrba zone malog gospodarstva izvodi se preko glavnog cijevovoda postavljenog izvan ove zone izvedenog sa ACC Ø 250 mm.

(2) Priklučivanje Planom obuhvaćenog područja na sustav vodoopskrbe urbanog područja Opuzena izvodi se realizacijom nove zasunske komore na glavnom cijevovodu, od kojeg mjesta se u zonu uvodi distributivni cijevovod.

Članak 57.

(1) Distributivna mreža unutar zone izvodi se preko vodoopskrbnog cijevovoda profila Ø 200 i Ø 100 mm.

(2) Vodoopskrbni cijevovod smještava se i unutar pločnika ili zelenog pojasa na dubini od 1,0 – 1,20 m od površine terena.

Članak 58.

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 59.

Radi ostvarenja protupožarne sigurnosti unutar zone malog gospodarstva obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80-120 m i najmanjom dovodnom cijevi profila Ø 100 mm.

Članak 60.

Objekti gospodarske namjene čija je bruto izgrađena površina veća od 1000 m² i parcela veća od 5000 m² moraju biti pokriveni internom hidrantskom mrežom s uređajima za protupožarnu zaštitu.

3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Članak 61.

Obzirom na namjenu prostora unutar granica obuhvata ovog Plana potrebno je tijekom realizacije planirane izgradnje gospodarske namjene, a prije stavljanja objekata u korištenje, osigurati izgradnju sustava javne kanalizacije povezanog na kanalizacijski sustav grada Opuzena.

Članak 62.

(1) Način uređenja površina unutar gospodarske zone (veliko učešće "tvrdno" uređenih površina te krovnih površina objekata) rezultirati će relativno velikom količinom oborinskih voda.

(3) Obzirom na predviđenu količinu oborinske vode kanalizacijski sustav gospodarske zone izvodi se kao separatan odvojeno za otpadne i oborinske vode.

(3) Otpadne vode prikupljaju se u sustav zatvorene kanalizacije te se putem gravitacijskih cjevovoda usmjeravaju na južni i sjeverni spoj sa glavnim gradskim kolektorom lociranim izvan ove zone, sa zapadne strane državne ceste D-8.

(4) Priprihvatanje oborinskih voda provodi se putem oborinske kanalizacije koja se sa pojedinih dijelova prostora usmjerava gravitacijskim putem prema najbližim recipijentima - lateralnim kanalima.

Članak 63.

(1) Kanalizacija za prihvat 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 glavni kolektor smješten izvan obuhvata ovog Plana.

(2) Fekalna kanalizacija unutar zone izvodi se sa profilom Ø 250 mm.

(3) U okviru kanalizacije otpadnih voda izvode se kontrolna i priključna 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. Orijehtaciona dubina polaganja cjevovoda fekalne kanalizacije iznosi minimalno 1,00 m do tjemena cijevi.

(5) Za odvodnju otpadnih voda sa pojedine građevne čestice predmetne zone malog gospodarstva treba, ovisno o tehnološkom procesu obavežno predviđjeti predtretmane prije upuštanja tih voda u zajednički komunalni sustav.

(6) U javni odvodni sustav ne smije se upuštati :
- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih
- vode koje sadrže matrijale 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.

Članak 64.

(1) Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova kod projektiranja obavežno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba osigurati također i na mjestima priključaka pojedinih objekata.

(2) Cijevni materijali za izvedbu kanalizacije trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju nepropusnost sistema.

Članak 65.

(1) Cjevovodi oborinske odvodnje postavljaju se unutar trupa prometnice (u profilu kolovozne konstrukcije) 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 tri slivna područja (sjeverno, južno i istočno), usmjeravaju prema recipijentima - lateralnim kanalima u koje se ispuštaju nakon prethodne obrade (pjeskolov i separatori ulja - masti).

(3) Oborinska kanalizacija izvodi se sa profilom Ø 400 (500) mm, te se ista postavlja sa minimalnim padom od 0,25-0,5 %, uz izvedbu sa cjevovodima koji osiguravaju trajnost i nepropusnost kanalizacije. Prije upuštanja oborinskih voda u recipijent treba osigurati njihovo čišćenje (separatori masti i pjeska), odnosno predvidjeti takovo 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. Elektrooprba i javna rasvjeta

Članak 66.

(1) Povezivanje razmatranog područja planirane poslovne zone 2 na postojeći energetska sustav Grada Opuzena provodi se ostvarenjem veze na postojeću TS Soline koja se nalazi sjeverno od zone na udaljenosti od cca 50 m od sjeverne granice zone.

(2) Sa postojeće TS realizira se podzemni – kabelski odvojak prema planiranim transformatorskim stanicama lociranim unutar ove zone i dalje prema naselju Blace. Predviđeni spoj izvodi se po sistemu ulaz-izlaz.

Članak 67.

(1) U središnjem dijelu sjevernog i južnog dijela zone malog gospodarstva osigurana je po parceli za izgradnju dvije transformatorske stanice snage 2x630 kVA.

Članak 68.

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

Članak 69.

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

Članak 70.

Planirane transformatorske stanice u zoni malog gospodarstva ne povezuju se sa drugim okolnim transformatorskim stanicama, već se povezuje na okolni energetska sustav izvodi po sistemu ulaz-izlaz.

Članak 71.

(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.

Članak 72.

Klasa i kriteriji kvalitete rasvjete odrediti će se prema preprukama za rasvjetu cesta sa motornim i pješačkim prometom, prema publikaciji CIE N115- 1995.

Članak 73.

(1) 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.

(2) Planirani svjetlosni izvor je visokotlačni natrij odnosno žarulje VTNa 1x250W.

(3) Javna rasvjeta izvodi se kao cjelonoćna i polunoćna, a paljenje rasvjete predviđa se automatski putem luksomata (regulatora ugrađenih u svjetiljku).

Članak 74.

(1) Zaštita od napona dodira rješava se izvedbom sustava nulovanja, što znači da se svi metalni dijelovi instalacije povezuju sa zaštitnim vodičem.

(2) Nul vodič i zaštitni vodič trebaju se povezati u transformatorskoj stanici.

(3) U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog praženjenja 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 75.

Javne zelene površine obuhvaćaju dvije kategorije :
- uređeno urbano zelenilo uz kolne prometnice unutar obuhvata Plana
- zaštitno zelene površine uz lateralni kanal, radi omogućavanja pristupa za potrebe održavanja kanala, te na potezu uz državnu cestu D-8 u okviru njezinog zaštitnog pojasa.

Članak 76.

(1) Ukrasne – urbane zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci sa primjenom visoke i niske vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda.

(2) Prostor zaštitnog zelenila uz državnu cestu D-8 i lateralne kanale tretira se samo kao travnjak bez visoke vegetacije.

(3) Unutar javnih zelenih površina u zoni malog gospodarstva nije predviđeno postavljanje urbane opreme.

Članak 77.

(1) Određeni dio zelenih površina prisutan je i u okviru svake pojedine parcele unutar koje se uvjetuje izvedba uređenih zelenih površina na minimalno 20% površine parcele.

(2) Zelene površine unutar parcele treba realizirati prvenstveno uz njezine rubove radi odvajanja od susjednih korisnika prostora.

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

Članak 78.

(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 sa sjeverne, južne i istočne strane zone malog gospodarstva.

(3) Obzirom na značaj postojećih lateralnih kanala isti se planskim rješenjem zadržavaju u potpunosti sa postojećim gabaritom.

(4) Nove zone izgradnje odmiču se od postojećih lateralnih kanala na udaljenost od minimalno 10,0 m kako bi se osigurao pristup kanalu radi njihovog održavanja.

(5) Istočnim rubom obuhvaćenog područja prolazi državna cesta D-8, 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

Članak 79.

Osim 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 NAČIN GRADNJE

Članak 80.

(1) Unutar zone malog gospodarstva predviđen je način gradnje objekata sa isključivom namjenom (I₂, K₁, K₂, K₃), pri čemu se objekti izvode kao samostojeći na svakoj pojedinoj parceli.

(2) Unutar pojedine građevne parcele moguće je izvesti više objekata neophodnih za realizaciju tehnološkog procesa odnosno određene gospodarske namjene.

(3) 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.

Članak 81.

(1) U okviru grafičkih priloga plana (prilog : uvjeti gradnje) definirani su prostorni elementi i uvjeti uređenja građevne čestice sa planiranom izgradnjom.

(2) Uvjetima gradnje utvrđene su postojeće granice parcele kao i provedena nova parcelacija za potrebe realizacije zone malog gospodarstva.

Članak 82.

Novom parcelacijom utvrđena je minimalna veličina građevne čestice sa 2.000 m², dok se kao maksimalna veličina parcele limitira površina od 40.743 m².

Članak 83.

(1) Smještaj planiranih građevina na građevnoj čestici utvrđen je kroz definiranje granica građivog dijela čestice.

(2) Građivi dio čestice određen je na način da se rubovi te površine udaljavaju minimalno 10,0 m od rubova građevne čestice odnosno 10,0 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 građivog 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 10,0 m.

Članak 84.

(1) Regulacijski pravac utvrđen je kao rubna linija koridora javne površine unutar kojeg su smješteni prostori za kretanje pješaka i vozila te zeleni pojas.

(2) Granice građevnih čestica postavljaju se jednim svojim dijelom na naprijed utvrđeni regulacijski pravac koridora javnih površina.

Članak 85.

(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).

(3) Unutar područja zone malog gospodarstva nije dopuštena realizacija stambene namjene.

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

Članak 86.

(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-zone malog gospodarstva neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana i kvalitetno suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 87.

(1) Daljnja provedba ovog Plana treba obuhvatiti sve one aktivnosti koje omogućavaju njegovu kvalitetnu provedbu i implementaciju na način da se postignu uvjetovane kvalitete funkcionalne organizacije i oblikovanja prostora te tražena razina zaštite prirodnog okoliša.

(2) Prva razina 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 su prethodno utvrđeni prostori građenja i koridori javnih površina moguće je započeti sa realizacijom zone malog gospodarstva.

Članak 88.

(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 ove zone.

(2) Realizacija planirane izgradnje moguća je istovremeno sa izvedbom planirane komunalne infrastrukture, pri čemu nije moguće nove građevine gospodarske namjene staviti u korištenje prije osiguranja Planom utvrđene minimalne razine komunalne djelatnosti ove zone, koja se sastoji od suvremeno uređenih prometnih površina, elektroopskrbe, vodoopskrbe, javne rasvjete, te odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

(3) Provedba rješenja komunalnog opremanja prostora može se provesti i u više faza za pojedine dijelove gospodarske zone, pri čemu pojedine faze trebaju predstavljati tehničku i tehnološku cjelinu definiranu u okviru cjelovitog projekta komunalno-infrastrukturnog opremanja ove zone.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 89.

(1) Unutar Planom obuhvaćenog prostora nema izgrađenih građevina već se radi o potpuno neizgrađenom poljoprivrednom zemljištu.

(2) Obzirom na postojeće karakteristike prostora ne postoje potrebe određivanja uvjeta za rekonstrukciju građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

Članak 90.

Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja zone malog gospodarstva isključena je gradnja objekata za djelatnosti i tehnologije koju ugrožavaju okoliš odnosno koje nisu u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.

Članak 91.

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 92.

(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 zone gospodarske namjene 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 pročišćavanje 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) Sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš realizira 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.

Članak 93.

(1) Tekstualni dio i kartografski prikazi uvezani su u jedan zajednički omot (dokumentacijski broj Plana: BA-17/07-DPU) ovjeren od strane Izrađivača Plana Barbir projekta d.o.o. te ovjeren potpisom Predsjednika Gradskog vijeća s datumom donošenja.

(2) Jedan komplet Detaljnog plana uređenja Poslovne zone II čuva se trajno u arhivi Grada Opuzena, dva kompleta se dostavljaju nadležnim državnim i županijskim tijelima za prostorno uređenje, a ostali primjerci služe za uporabu.

Članak 94.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u "Neretvanskom glasniku".

Klasa: 350-05/07-01/03
Ur.broj:2148-03-01-07-1
Opuzen, 30. listopada 2007. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPUZEN
Gradsko vijeće

Predsjednik
Andrija Popović, dipl.oec., v.r.