

I. OBRAZLOŽENJE

1.0. UVOD

1.1. UVODNO RAZMATRANJE

Daljnji razvoj Grada Opuzena u svakom slučaju ovisi i o formiranju novih gospodarskih područja lociranih na prostorno i prometno-komunalno pogodnim prostorima u okviru šireg urbanog područja Grada Opuzena. Takovi prostori trebaju biti interesantni širokom krugu investitora koji unutar planski uređenih i prometno-komunalno kvalitetno opremljenih gospodarskih zona realiziraju novu izgradnju.

Kako bi izašao u susret budućim investitorima, Grad Opuzen započeo je s izradom prostorno-planske dokumentacije kojom se trebaju utvrditi parametri prostornog uređenja i komunalnog opremanja jednog takovog područja namijenjenog budućem razvoju proizvodno-poslovne aktivnosti u sklopu segmenta malog i srednjeg gospodarstva.

Obzirom na već druge planove kojima je utvrđeno građevinsko područje takove namjene na potezu zapadno i istočno od državne ceste D-8, bilo je nužno Detaljnim planom uređenja utvrditi precizne provedbene parametre za buduću izgradnju.

U tom cilju sklopljen Ugovor između Grada Opuzena kao naručitelja, Veletržnica Opuzen d.o.o. kao investitora, te Barbir projekt d.o.o. kao stručnog izrađivača Detaljnog plana uređenja Poslovne zone 2 u Opuzenu.

1.2. RAZLOZI I PRAVNA OSNOVA ZA PRISTUP IZRADI PLANA

Glavni razlog za izradu Detaljnog plana uređenja zone malog i srednjeg gospodarstva naveden je već ranije, a sastoji se od neophodnog i pravovremenog pripremanja potrebne dokumentacije na temelju koje je moguće započeti s realizacijom pripreme zemljišta za novu gospodarsku zonu u Opuzenu.

Nužnost izrade plana razine Detaljnog plana uređenja proizlazi kako iz uvjeta važećih prostorno-planskih dokumenata višeg reda, tako iz potrebe da se gospodarska zona, kao posve novo područje građenja izvan užeg područja naselja, planski i kvalitetno riješi i opremi komunalnom infrastrukturom te time postane atraktivno područje za potencijalne investitore.

Osim toga, realizacija zone gospodarske namjene na predmetnoj lokaciji neposredno uz važni prometni pravac državnog značaja predstavlja nastavak uređenja većeg gospodarskog područja, koje obuhvaća područje smješteno obostrano uz cestu D-8. Radi toga u ovoj zoni, kao nastavku uređenja prostora postavljaju se isti urbani standardi kao i u planom već definiranoj gospodarskoj zonu urbanih funkcija, istočno od ceste D-8,

Pravna osnova za pristup izradi ovog Plana, proizlazi iz donesenog Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Opuzena za period 2002 – 2004. godine. Predmetni Program mjera donesen je od strane Gradskog vijeća Grada Opuzena i objavljen u Službenom glasilu. Temeljem Programa mjera, ali i uvjeta proizašlih iz prostorno-planske dokumentacije više razine, može se konstatirati da postoje opravdani razlozi i pravna osnova za pristup izradi ovog Plana.

1.3. PODRUČJE OBUHVATA DETALJNOG PLANA UREĐENJA ZONE MALOG GOSPODARSTVA

Prostorno-planskom dokumentacijom više razine te Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Opuzena utvrđena je lokacija i veličina prometne zone smještene zapadno od državne ceste D-8.

Za potrebe razvoja gospodarskih aktivnosti namjene I2 - K1 - K2 - K3, određena je površina zone sa veličinom 17,51 ha. Lokacija ove površine u obliku okrnjenog pravokutnika nalazi se neposredno uz zapadni rub D-8 sa dimenzijama koje se okvirno mogu prikazati s dužinom od oko 600 m približno u pravcu sjever-jug (uz D-8), te 300 m u pravcu istok – zapad uz asfaltni put za Blace (lokalna cesta LC 69010).

Unutar granica ovog Plana parcele i ulaze dijelovi slijedećih katastarskih čestica: Dio č.z. 3777/286 k.o. Opuzen, vlasništvo Republike Hrvatske.

1.4. METODOLOGIJA I RADOVI PROVEDENI TIJEKOM IZRADE PROSTORNO-PLANSKOG DOKUMENTA

Metodologija izrade Plana definirana je na određeni način postojećom zakonskom regulativom (Zakon, Pravilnik i Uredba). U okviru metodologije izrade Izrađivač Plana je pristupio obavljanju potrebnih pripremnih radova.

Pripremnii radovi obuhvaćali su pribavljanje neophodnih geodetskih i katastarskih podloga te važeću prostorno-plansku dokumentaciju, uključivo podatke o izvedenoj komunalnoj infrastrukturi i projektima komunalne infrastrukture. U okviru pripremnih radova proveden je i detaljni obilazak terena, kako bi se dobili potrebni prostorni parametri unutar same zone, ali i između zone i njezinog današnjeg okruženja.

Tijekom pripremnne faze izrade ovog Plana prikupljeni su od mjerodavnih pravnih osoba s javnim ovlastima podaci o komunalnoj infrastrukturi, te definiran okvirni projektni zadatak za navedenu zonu od strane investitora Veletržnice Opuzen d.o.o. i od strane stručne službe Grada Opuzena.

Temeljem prikupljenih podataka i programske osnove izrađen je Nacrt prijedloga planskog rješenja kao koncepcija prostornog, prometno i komunalno-infrastrukturnog rješenja predmetnog područja.

2.0. POLAZIŠTA PLANA

2.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA.

2.1.1. Obilježje izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Predmetna lokacija u okviru koje će se realizirati zona gospodarske namjene, s površinom 17,51 ha predstavlja danas neizgrađeno i neuređeno poljoprivredno zemljište (izvan korištenja) rubom kojega su izvedene prometnice (D-8 i asfaltnog puta za Blace), te lateralni kanali za oborinsku odvodnju ovog i okolnog područja. Obzirom na izneseno može se konstatirati da unutar razmatranog područja nema izgrađenih objekata osim djelomično izvedenih glavnih pravaca komunalne infrastrukture, te je predmetni prostor danas u potpunosti izvan korištenja bilo kao urbana ili poljoprivredna površina.

Kvaliteta poljoprivrednog zemljišta na predmetnoj lokaciji je relativno nižeg boniteta, tj. III do V kategorije, pa je radi toga moguće provesti njegovu prenamjenu za potrebe nove gospodarske zone.

Neposredno južno i jugoistočno okolno područje uz gospodarsku zonu (izvan obuhvata ovog Plana) već je djelomice izgrađeno objektima stambene namjene, dok su sa zapadne i sjeveroistočne strane neizgrađeni prostori - poljoprivredno zemljište koje se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Prostor istočno od ceste D-8 Detaljnim planom uređenja zone urbanih funkcija već je definiran kao zona malog gospodarstva.

Ambijentalne vrijednosti ovog područja nemaju poseban značaj te se isto u tom pogledu može svrstati u okvir neuređenog dijela krajobraza koji se proteže čitavim potezom uz koridor državne ceste D-8. U tom smislu ne postoje zapreke koje bi, obzirom na značaj izgrađenih struktura, osjetljivost i posebnost područja, odnosno eventualne ambijentalne vrijednosti, predstavljale prepreku za realizaciju planiranog zahvata u prostoru. Temeljem iznesenog moguće je definirati današnju – postojeću namjenu unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja.

Tablica 1. NAMJENA POVRŠINA - ZATEČENO STANJE

Red.br.	NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA HA	UČEŠĆE %
1	Neizgrađeno i neuređeno zemljište	16,03	91,54
2	Prometne površine (makadamske ceste)	0,49	2,81
3	Glavni oborinski (lateralni) kanali - vodene površine (Vode)	0,99	5,65

4	UKUPNO	17,51 ha	100%
----------	---------------	-----------------	-------------

2.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Razmatrano područje zone malog gospodarstva smješteno je na zapadnom rubu glavne aglomeracije - jedinice lokalne samouprave - urbanog prostora Grada Opuzena, neposredno uz državnu cestu D-8. Danas taj prostor čini dio ukupnog poljoprivrednog okruženja te nema izgrađenu prometnu niti neku drugu komunalnu infrastrukturu. Tim prostorom, njegovim rubnim dijelom, prolaze pravci glavne komunalne infrastrukture (izvedene i projektirane) vezano uz segmente vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

Obzirom na izneseno, može se konstatirati da je postojeća prometna, telekomunikacijska i ostala komunalna infrastruktura izgrađena samo na glavnim pravcima rubno ili izvan predmetnog područja. Infrastruktura gospodarske zone izvodi se u potpunosti kao novi interni sustav koji se povezuje na navedene glavne pravce postojećih, već izvedenih cjevovoda i vodova.

2.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Mjerodavni dokument prostornog uređenja koji predstavlja osnovicu za daljnju razradu na razini Detaljnog plana uređenja ove zone predstavljaju planovi više razine koji obuhvaćaju doneseni Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije, Prostorni plan bivše općine Metković i Prostorni plan uređenja Grada Opuzena.

Navedenim planovima više razine utvrđeno je građevinsko područje gospodarske namjene (I-K) locirano na predmetnoj lokaciji uz državnu cestu D-8. Istim planovima definirane su generalne smjernice za uređivanje prostora i razvoj prometne i druge infrastrukture potrebne za buduću realizaciju ove zone gospodarske namjene koja predstavlja samo jedan dio budućeg ukupnog uređivanja ovog rubnog dijela urbanog prostora kao gospodarske i sportsko-rekreacijske zone Grada Opuzena.

Obzirom da planska rješenja i smjernice date u okviru navedenih planova više razine predstavljaju obaveznu smjernicu za daljnju razradu, to su i DPU-om ove zone u cijelosti poštivani dati uvjeti, čime je ostvarena Zakonom uvjetovana usklađenost plana niže i više razine.

2.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Predmetno područje nalazi se na rubnom dijelu urbane zone Grada Opuzena te time ima dodatne mogućnosti realizacije kao radna zona koja neće negativno djelovati na okolnu izgradnju.

Također i postojeća trasa državne ceste D-8 omogućava kvalitetan prometni pristup ovom području bez uvođenja teretnog ili drugog pristupnog prometa u uže gradsko područje.

Poseban značaj za efikasnu realizaciju zone malog gospodarstva imaju riješeni imovinsko-pravni odnosi. Naime, kako je vlasništvo nad većim dijelom zemljišta ostvario Grad Opuzen, to će navedena činjenica značajno doprinijeti lakšoj i efikasnijoj realizaciji planirane izgradnje. Osim iznesenog riješeni vlasnički odnosi omogućavaju cjelovitu i organiziranu realizaciju, kako pripreme i opremanja komunalnom infrastrukturom, tako i daljnju izgradnju.

Jedino ograničenje u realizaciji planiranog uređenja prostora predstavlja nedostatak komunalne opremljenosti ovog područja. Naime, ostvarenje planirane izgradnje pretpostavlja pravovremeno opremanje građevinskog zemljišta planiranom komunalnom infrastrukturom.

Uzevši u obzir postojeće pozitivne mogućnosti za realizaciju predmetne gospodarske zone i ograničenje izraženo kroz nedostatak interne prometne i komunalne infrastrukture, može se konstatirati da su pozitivni faktori daleko značajniji te daju podsticaj za ostvarenje planiranog zahvata u prostoru.

3.0 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE, UREĐENJA POVRŠINE I ZEMLJIŠTA

Kao što govori i sam naziv Detaljnog plana, predmetno područje razvijati će se kao zona gospodarske namjene pretežito u formi malog i srednjeg gospodarstva. To znači da će se ovaj prostor veličine 17,51 ha realizirati kroz veći broj parcela s površinom prihvatljivom potencijalnim djelatnostima i investitorima u okvirima malog gospodarstva, odnosno takove veličine koja omogućava realizaciju proizvodnih, poslovnih i servisno-zanatskih namjena – aktivnosti manjeg mjerila i intenziteta. Veće parcele Veletržnice i Proizvodnog pogona 1. definirane su prema iskazanim potrebama investitora. U skladu sa takovim generalnim opredjeljenjem provedena je podjela prostora na osnovne namjenske jedinice – parcele za izgradnju gospodarskih objekata namjenske kategorije I₂, K₁, K₂ i K₃.

Uzevši u obzir postavljeni planski standard minimalne površine pojedine parcele sa oko 2.000 m² dobivena je mogućnost realizacije 21 parcele prosječne veličine oko 6.789 m² za izgradnju objekata gospodarske namjene uz dvije parcele za objekte komunalne infrastrukture (TS). Pri tome je ukupno planirana površina parcela namijenjena izgradnji gospodarskih objekata, u okviru navedenih 21 parcela, predviđena s veličinom od **142.049 m²** odnosno sa parcelama komunalne infrastrukture **142.349 m²**.

Prometni pristup ovom području ostvaruje se preko postojeće prometnice državne ceste D-8 i asfaltnog puta za Blace (lokalne ceste LC 69010) sa kojeg se odvaja prometna mreža gospodarske zone. Neposredna blizina državne ceste kao prometnice više razine koja povezuje šire područje oko predmetne zone, daje ovom prostoru (sa prometno-lokacijskog stanovišta) vrlo visoku atraktivnost. Unutar zone planirana je interna prometna mreža koja osigurava pristup do svake parcele. Osim prometnica za cirkulaciju i pristup do objekata, Plan predviđa realizaciju javnih parkig površina uz glavnu ulicu kompleksa kako bi se pokrile potrebe korisnika prostora i posjetitelja ove gospodarske zone.

U uređenju gospodarske zone značajnu ulogu ima i urbano zelenilo, koje prati interne prometnice, a treba omogućiti međusobno odvajanje pojedinih područja izgradnje te stvaranje oblikovno kvalitetnijih odnosa uz postizanje određene zaštite pojedinih dijelova zone. Osim takovih zelenih površina koje uglavnom prate prometnu mrežu, Plan predviđa zadržavanje zaštitnog zelenog pojasa duž rubnih odvodnih kanala te uz državnu cestu D-8, čime se osim zaštitne funkcije omogućava pristup kanalima.

Temeljem ukupno postignutog broja parcela i njihove angažirane površine za gospodarske sadržaje od 142.049 m² dobivena je planskim rješenjem prosječna veličina parcele s 6.764 m² sa minimalnim prostornim dimenzijama 45 x 45 m.

Ovim Planom predviđa se **mogućnost spajanja** do maksimalno 5 parcela čime se osigurava veća površina za izgradnju ovisno o potrebi pojedinog investitora. Na taj način se mogu realizirati i prostori veličine od 10.000 do do gotovo 20.000 m² maksimalne veličine.

Vezano uz navedenu ukupno angažiranu površinu u okviru 21 planiranih parcela, za objekte gospodarske namjene I-K, te uzevši u obzir ograničenu izgrađenost parcela, može se konstatirati da je maksimalna površina pod objektima koju je moguće ostvariti na planiranim parcelama (uz uvjet izgrađenosti parcele sa 40% njezine površine) iznosi **57.119**

m². Ograničenje visine izgradnje utvrđuje se sa etažom prizemlja i kata ili "P+1" uz maksimalnu visinu objekta od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta s iznosom od 10,5 m, iz čega proizlazi i maksimalno moguća ukupna izgrađena bto površina u svim objektima unutar zone obuhvata ovog Plana, koja iznosi 113.729 m².

Svi daljnji detaljni pokazatelji planiranog uređenja prostora izgradnje dati su u tabeli 2 i grafičkim prilogima koji prate tekstualni dio Prijedloga plana.

Tabela 2. Detaljni pokazatelji ukupnih mogućnosti izgradnje

Parcela	Namjena	Površina parcele m ²	Gradivni dio čestice m ²	Maks. izgrađenost čestice Kig	Maks PPO m ²	Maks. visina izgradnje (E/m)	Maks. Iskoristivost parcele Kis	Maks. UIP m ²
Veletžnica	I-K	31.340,00	24.544,00	0,40	12.536,00	P+1/9,5	0,80	25.072,00
Pr.pogon 1	I-K	40.639,00	32.954,00	0,40	16.255,60	P+1/9,5	0,80	32.511,20
Pr.pogon 2a	I-K	2.886,00	1.120,00	0,40	1.154,40	P+1/9,5	0,80	2.308,80
Pr.pogon 2b	I-K	2.799,00	1.070,00	0,40	1.119,60	P+1/9,5	0,80	2.239,20
Pr.pogon 3a	I-K	4.729,00	2.357,00	0,40	1.891,60	P+1/9,5	0,80	3.783,20
Pr.pogon 3b	I-K	4.640,00	2.301,00	0,40	1.856,00	P+1/9,5	0,80	3.712,00
Pr.pogon 4a	I-K	4.296,00	2.013,00	0,40	1.718,40	P+1/9,5	0,80	3.436,80
Pr.pogon 4b	I-K	4.097,00	1.876,00	0,40	1.638,80	P+1/9,5	0,80	3.277,60
Pr.pogon 5a	I-K	2.293,00	715,00	0,40	917,20	P+1/9,5	0,80	1.834,40
Pr.pogon 5b	I-K	2.286,00	770,00	0,40	914,40	P+1/9,5	0,80	1.828,80
Pr.pogon 5c	I-K	2.137,00	704,00	0,40	854,80	P+1/9,5	0,80	1.709,60
Pr.pogon 5d	I-K	2.370,00	824,00	0,40	948,00	P+1/9,5	0,80	1.896,00
Pr.pogon 5e	I-K	2.146,00	693,00	0,40	858,40	P+1/9,5	0,80	1.716,80
Pr.pogon 5f	I-K	2.074,00	653,00	0,40	829,60	P+1/9,5	0,80	1.659,20
Pr.pogon 5g	I-K	3.022,00	1.184,00	0,40	1.208,80	P+1/9,5	0,80	2.417,60
Pr.pogon 6a	I-K	4.895,00	2.478,00	0,40	1.958,00	P+1/9,5	0,80	3.916,00
Pr.pogon 6b	I-K	5.336,00	2.577,00	0,40	2.134,40	P+1/9,5	0,80	4.268,80
Pr.pogon 7a	I-K	5.061,00	2.567,00	0,40	2.024,40	P+1/9,5	0,80	4.048,80
Pr.pogon 7b	I-K	4.743,00	2.334,00	0,40	1.897,20	P+1/9,5	0,80	3.794,40
Pr.pogon 8a	I-K	5.206,00	2.660,00	0,40	2.082,40	P+1/9,5	0,80	4.164,80
Pr.pogon 8b	I-K	5.054,00	2.552,00	0,40	2.021,60	P+1/9,5	0,80	4.043,20
TS 1	IS	150,00	50,00	0,30	45,00	P / 4,0	0,30	45,00
TS 2	IS	150,00	50,00	0,30	45,00	P / 4,0	0,30	45,00
UKUPNO	-	142.349,00	89.046,00	-	56.909,60	-	-	113.729,20

3.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

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

Planirani zahvat u prostoru predviđen je za izgradnju nove zone malog i srednjeg gospodarstva bez drugih namjena ili pratećih sadržaja. Zato se može konstatirati da je namjena prostora unutar predviđenog obuhvata ovog Plana definirana kao isključiva, usmjerena samo prema formiranju različitih sadržaja gospodarske namjene.

Naprijed iznesena osnovna – isključiva namjena prostora, kao zone gospodarske namjene obuhvaća slijedeće namjenske kategorije, koje se mogu realizirati na svakoj pojedinoj parceli prema potrebi odnosno interesu pojedinog investitora:
gospodarska namjena, proizvodna – pretežito zanatska (I_2)
gospodarska namjena, poslovna – pretežito uslužna (K_1), pretežito trgovačka (K_2) i komunalno-servisna (K_3).

Obzirom na osnovnu namjenu područja vezano uz proizvodne i poslovne gospodarske aktivnosti, Planom nije predviđeno niti dopušteno korištenje prostora ove zone za potrebe stanovanja. Stambenu funkciju nije moguće realizirati u sklopu pojedine zone /parcele gospodarske namjene kao osnovnu ili prateću namjenu.

Osim formiranja potrebnog prostora za izgradnju objekata u funkciji malog gospodarstva (pojedinačne parcele sa smještajem jednog ili više objekata gospodarske namjene unutar planiranih površina za izgradnju) namjena površina obuhvaća i druge neophodne prostore važne za funkciju zone malog gospodarstva kao što su:

parcele / objekti komunalne infrastrukture (IS) za izgradnju objekata TS, prometne površine, parkirališta i pješačke površine, uređene i zaštitne zelene površine, postojeći kanali.

Unutar ukupnog prostora obuhvata zone malog gospodarstva sa veličinom od 17,51 ha pojedine naprijed navedene namjene sadržane su sa slijedećom površinom odnosno učešćem:

prostori za izgradnju (objekti gospodarske i komunalne namjene): 14,35 ha ili 81,95%
prostori za uređenje - prometne površine (kolne i pješačke te parkinzi,): 1,72 ha ili 9,82%,
prostori za uređenje - uređene zelene površine: 0,18 ha ili 1,03%,
zadržano postojeće uređenje: zaštitne zelene površine: 1,23 ha ili 7,06%.

Detaljni prikaz planirane namjene površina dat je na tablici 3.

Tablica 3.

NAMJENA POVRŠINA - PLANIRANO UREĐENJE PROSTORA

Red.br	NAMJENA POVRŠINA	NAMJENA ha	UČEŠĆE %
1	Gospodarska proizvodno-poslovna (I2-K1-K2-K3)	14,35	81,95
2	Objekti komunalne infrastrukture: TS, (IS)	0,03	0,17
3	Ukupno površine za izgradnju objekata	14,38	82,12
4	Eksterne prometne površine	0,32	1,83
5	Interne prometne površine	1,01	5,77
6	Pješačke površine	0,24	1,37
7	Parkirališta 131 PM	0,15	0,85
8	Ukupno prometne površine	1,72	9,82
9	Javne zelene površine (Z1)	0,18	1,03
10	Zaštitne zelene površine (Z)	1,23	7,06
11	Ukupno zelene površine	1,41	8,05
12	Glavni oborinski (lateralni) kanali - vodene površine (V)	0,255	4,19
	Sveukupno	17,51	100

3.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Razmatrano područje za buduću realizaciju poslovne zone 2 u Opuzenu predstavlja danas neuređenu i zapuštenu poljoprivrednu površinu bez izgrađene komunalne infrastrukture. Unutar područja obuhvata Plana jedino su izvedeni meliorativni – lateralni kanali koji prihvaćaju oborinske vode sa okolnih poljoprivrednih površina.

Privođenje ovog danas neizgrađenog i prometno-komunalno-infrastrukturno neopremljenog prostora traži neizostavno njegovo uređenje i opremanje potrebnim prometnicama i komunalnom infrastrukturom u razini minimalnog standarda koji će osigurati optimalnu funkciju poslovne zone i onemogućiti njezin eventualno štetan utjecaj na okoliš.

U nastavku se daje opis komplet infrastrukture za područje cijelog zahvata poslovne zone, te pojedinačno za dvije velike lokacije, zelena veletržnica i proizvodni pogon, da se be ishodili posebno lokacijska dozvola za te dvije lokacije.

3.3.1. Prometna – ulična mreža

Prometna mreža izvodi se u cijelosti kao nova prometna infrastruktura koja se priključuje na postojeći prometni sustav naselja i šireg područja preko državne ceste D-8 i lokalne ceste LC 69010. Prometna mreža zone izvodi se na način da osigura direktan prometni pristup do svake namjenske parcele.

Veza poslovne zone 2 sa gradskom prometnom mrežom postiže se spojem na postojeću lokalnu cestu LC br. 69010 preko koje se zona uključuje u prometni sustav šireg područja. Navedeno povezivanje realizira se djelomičnim proširenjem postojeće LC br. 69010 od spoja sa državnom cestom D8 prema Blacama u dužini cca 350 m na širinu minimalno 7,0 m, te izradom kvalitetnog kanaliziranog raskrižja sa trakom za lijeva skretanja prema zoni iz smjera Blaca i trakom za desna odvajanja prema zoni iz smjera D8.

Glavna prometnice unutar zone (smjer sjever-jug) sa koje se vrši odvajanje prema pojedinim parcelama realizira se s karakterističnim profilom od 17,4 m koji obuhvaća kolnik 7,0 m, uređenu zelenu površinu 2,2 m, parking prostor širine 5,0 m i dvostrani pješački pločnik 2 x 1,6 m. Ostale prometnice unutar zone izvode se širine kolnika od 7,0 m i širine nogostupa od 1,6 m. Radi kontinuiteta kretanja vozila (posebno za ona vozila koje zalutaju) napravljen je kružni tok kretanja po postojećoj makadamskoj prometnici koja je predviđeno da se uradi u širini kolnika od 6,0 m i širina bankine od 1,0 m. Spoj glavne prometnice unutar zone sa ostalim urađen je sa prigodnim radijusima od $R=12$ i $R=15$ m, a spoj postojećih makadamskih prometnica na glavnu prometnicu unutar zone predviđen je sa $R=6,0$ m (nadostatak prostora, blizina odvodnih kanala)

Radi potrebe pristupa posjetitelja i dijela zaposlenih unutar poslovne zone realiziraju se i odgovarajuće parkirališne površine. Uz glavnu prometnicu projektiran je cijelom dužinom parking za osobna vozila ukupno 131 parking mjesta a od toga je za invalide predviđeno 10 mjesta što je više od zakonom predviđenih min. 5 %, na pojedinim parcelama je također predviđena da se uradi dovoljan broj parking mjesta kako za osobna vozila tako i za teretne kamione.

Od svih parkirališnih mjesta 60% ukupnih potreba treba ostvariti na prostoru svake parcele, dok se manji dio od 40% osigurava na javnom parkirališnom prostoru. Potrebna veća kamionska parkirališta ili kamionski terminali realizirati će se unutar pojedinih parcela.

Makadamske ceste koje se spajaju na asfaltne prometnice zone se uređuju i asfaltiraju u dužini od cca 10 m da bi se osigurala kolnička konstrukcija asfaltne prometnice i da se spriječi unos raznih materijala na kolnik.

Ulaz na zelenu veletržnicu je planiran sa glavne prometnice koja se pruža pravcem sjever-jug. Priključak je projektiran kao nekanalizirano raskrižje sa radijusima zaobljenja $R=15$ m. Na ulazu u prostor zelene veletržnice planirana je ulazna kapija i kućica, koja se nalazi na izdignutom otoku širine 2,50 m. Unutar zone veletržnice projektirane su prometnice širine 7,0 m. Uz prometnice projektiran je nogostup širine 1,60 m. Prometnice unutar veletržnice su projektirane u smjeru svejer-jug i istok-zapad tako da je komplet zona veletržnica ispresijecana prometnicama, te je jednostavno doći do svakog planiranog objekta. radijusi zaobljenja tih prometnica su 12 m, osim za ulaz na parking prostore gdje su radijusi 6 m (sve označeno na grafičkim priložima). Unutar zone veletržnice planirana su dva parking prostora na osobna vozila sa $64+48=112$ parking mjesta, od toga 8 mjesta za invalide, te jedan parking prostor za teretna vozila cca 20 parking mjesta. Pored ulaza je projektirana velika kolska vaga za mjerenje teretnih kamiona. Pored ulaza su planirani objekti uprave i restorana, i prilaz im omogućen sa prometnica unutar veletržnice a osiguran je parking vozila na spomenutim parking prostorima pored objekata.

Proizvodni prostor br.1 se priključuje na prometnu infrastrukturu na glavnu prometnicu sa radijusima zaobljenja $R=15$ m. Unutar ovog poslovnog prostora napravlje je kružni tok kretanja prometnicom širine 7,0 m. Uz prometnicu je planiran nogostup. Unutar ovog prostora su planirana dva parking prostora za osobna vozila sa $29+31=60$ mjesta, od toga 4 mjesta za invalide i dva parking prostora za teretna vozila sa cca 20 parking mjesta.

3.3.2. Telekomunikacijska mreža

Kao što je već naprijed rečeno, unutar prostora gospodarske zone ne postoji danas telekomunikacijska mreža. Priključak gospodarske zone na telekomunikacijsku mrežu Grada Opuzena provesti će se TK kabelom uvučenim u telefonsku kanalizaciju sa tipskim zdencima postavljenu uz internu prometnu mrežu sa povezivanjem na glavni telekomunikacijski pravac - magistralni SVK sa trasom u lokalnom putu na jugoistočnom rubu zone uz državnu cestu D8 na novoizgrađenom propustu. Preko glavnih telekomunikacijskih veza ovo područje će biti uključeno u telekomunikacijski sustav Grada putem UPS Opuzen. Obzirom na izgrađene kapacitete i planirane potrebe ove zone za telekomunikacijskim priključcima s maksimalno 100 priključaka, ovim se Planom predviđa izgradnja lokalnog UPS-a kapaciteta 128 priključaka. Povezivanje UPS gospodarske zone i UPS Opuzen ostvaruje se preko magistralnog SVK.

Telefonska kanalizacija (DTK) polaže se ispod pješačkog pločnika na minimalnoj dubini od 0,6 m. Svi odvojci i ogranci unutar zone te priključci za pojedine parcele izvode se preko tipskih zdenaca uključivo postavljanje telefonske kanalizacije (DTK) objekta, priključni vod telekomunikacijske infrastrukture dimenzionira se na naprijed navedene potrebe poslovne zone uz manju rezervu i za daljnji nastavak izgradnje drugih gospodarskih područja pa se isti izvodi kao TK 59-350x4x0,6. U slučaju povećanja kapaciteta telekomunikacijske infrastrukture postavljena telefonska kanalizacija omogućiti će uvlačenje novih kabela za

druge zone. Unutar ove zone, na prostoru veletržnice, predviđena je izvedba javne telefonske govornice.

Unutar prostora veletržnica planiran je razmještaj TK zdenaca i ormarića uz internu prometnicu ispod nogostupa. Iz tih zdenaca planirano je priključenje pojedinih objekata. Na isti način je riješen i prostor proizvodnog pogona br. 1. Sa glavnog TK pravca koji se pruža uz glavnu prometnicu pravac sjever-jug vrši se odvajanja TK vodova prema proizvodnom prostoru br. 1 unutar kojega su projektirani TK zdenci ispod nogostupa. Iz tih TK zdenaca vrši se priključenja pojedinih objekata. Bitno je napomenuti da se postavlja TK kanalizacija (PVC ili PE cijevi) kroz koju se kasnije može provući dovoljno vodova za buduće korisnike.

3.3.3. Vodoopskrba

Opskrba vodom planirane gospodarske zone, u kojoj danas ne postoji kvalitetna vodoopskrbna mreža, realizira se povezivanjem interne vodovodne mreže na glavni vodoopskrbni cjevovod ACC Ø 250. Navedeni glavni cjevovod prolazi istočno od razmatranog područja, pa se povezivanje ostvaruje kod postojećeg propusta ispod državne ceste D8 na dužini od 20 m od granice (izvan) zone.

Unutar poslovne zone II vodoopskrbna infarstruktura prati pružanje internih prometnica sa priključnim cjevovodom postavljenim u pravcu sjever-jug planiranim sa PEHD cijevima promjera Ø 200. Ostali dio mreže zone izvodi se sa PEHD cijevima Ø 100.

Protupožarna zaštita zone riješena je preko nadzemnih dvostrukih hidranata postavljenih na udaljenosti cca 80 – 100 m, čime je čitavo područje zone pokriveno sustavom protupožarne zaštite.

Pojedini ogranci unutar mreže, kao i priključivanje objekata na gospodarskim (građevnim) parcelama realizira se za svaku pojedinu parcelu – građevinu preko okna sa zapornim ventilom te vodobrojiлом smještenim na maksimalnoj udaljenosti 5,0 m od ruba parcele. Nakon vodobrojila razvija se interna vodoopskrbna i protupožarna mreža unutar svake pojedine parcele.

Naprijed opisana vodoopskrbna mreža i prikazane dimenzije vodoopskrbnih cjevovoda vezani su sa predviđenom namjenom gospodarske zone odnosno budućim sadržajima i objektima koji će se graditi na pojedinim parcelama. Ovim Planom unutar predmetne zone nije predviđena izgradnja takovih objekata ili tehnologija koji bi zahtijevali značajno povećane količine vode, već se očekuje normalna potrošnja sa minimalnim utroškom vode kako za potrebe proizvodnog procesa tako i za potrebe zaposlenih djelatnika.

Unutar lokacije postavljen je stari cjevovod promjera 200 mm urađen od ACC cijevi kojima se napaja poljoprivredni kompleks, koji će se ovom projektnom dokumentacijom (posebno razrađenom u glavnom projektu) zamijeniti novim materijalima po mogućnosti PEHD cijevima

Priključenje prostora veletržnice je planirano sa glavno dovodnog vodoopskrbnog voda koji se pruža uz glavnu prometnicu pravac sjever-jug. Priključak se vrši u priključnom AB oknu. Unutar prostora veletržnice pored prometnice projektiran je vodoopskrbni cjevovod. Sa njega se vrši priključenje pojedinih objekata iz priključnih šaftova sa brojiлом. Unutar kruga

veletržnice planirana je protupožarna hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima na rastojanju cca 80-120 m.

Na isti način je planirana i vodoopskrba proizvodnog pogona br. 1. Priključak je uz glavnu prometnicu i vodoopskrbni cjevovod se pruža uz internu prometnicu sa kojega se vrši napajanje vodom pojedinih objekata, te protupožarna zaštita sa nadzemnim hidrantima.

3.3.4. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Realizacija planirane poslovne zone II uvjetuje potpunu izgradnju mreže odvodnje kako i fekalnih (uključivo tehnoloških) tako i oborinskih voda.

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

Kanalizacija otpadnih voda izvodi se kao gravitacijska sa revizionim oknima na kojima se prihvaćaju otpadne vode svakog pojedinog korisnika. Obzirom na smještaj kanalizacije s jedne strane interne prometnice, parcele na suprotnoj strani (radi veće širine prometnice) svoje otpadne vode prikupljaju preko posebnih kanalizacijskih ogranaka za 2-4 parcela i zajedničkog revizionog okna, koje se tada (sa smanjenim brojem prijelaza preko prometnice) povezuju na glavni kolektor zone.

Prije spoja na javnu kanalizaciju otpadne vode svakog pojedinog korisnika moraju biti pročišćene do razine standardnih kućnih otpadnih voda bez agresivnih tekućina ulja i masti koje mogu ugroziti kanalizacijski sustav.

Cjevovod fekalne kanalizacije izvodi se sa PVC \varnothing 250, te se uz minimalni pad od 0,25 - 0,5% usmjerava prema najnižoj točki zone na njezinom istočnom i sjevernom dijelu, gdje se pojedini ogranaci povezuju na glavni transportni (gradski) kolektor urađen od PVC \varnothing 500.

Oborinske vode se obzirom na visinski položaj pojedinih slivnih područja prometnih površina i uređenih parcela rješavaju odvojeno za sjeverni, južni dio zone. Oborinska kanalizacija postavlja se unutar gabarita prometnice te izvodi sa cjevovodom \varnothing 400 i \varnothing 500 mm i slivnicima na udaljenosti 20-30 m preko kojih se prikupljaju oborinske vode sa cestovnih površina.

Preko pojedinih ogranaka oborinske kanalizacije površinske se vode ispuštaju u okolne lateralne i oborinske kanale (uz prethodno čišćenje na pjeskolovu i separatoru ulja-masti) smještene na sjevernom i južnom rubu poslovne zone.

Pri tome i oborinske vode sa parcela pojedinih korisnika trebaju biti pročišćene na uređajima unutar parcele, te kao takove upuštene u sustav javne kanalizacije.

Odvodnja oborinskih otpadnih voda sa područja veletržnice i proizvodnog pogona br. 1 je riješena kao i odvodnja komplet poslovne zone u odvodne lateralne kanale. Sa područja veletržnice oborinske vode se vode u južni kanal uz prometnicu LC 69010 za Blace. Prije ispuštanja oborinskih voda u kanal vrši se pročišćavanje u separatorima ula i masti i pjeskolovu. Oborinska kanalizacija je predviđena od PVC cijevi koje su smještene u

internim prometnicama (osovina prometnice) u koje se priključuju pojedini objekti, te prikupljena voda u slivnicima sa ulica. Slivnici se postavljaju na razmaku cca 20-30 m na najnižim točkama prometnice. Oborinska voda iz objekata treba biti pročišćena na nivo standardnih oborinskih voda. Na ovaj način je prikupljena sva vode iz lokacije veletržnice. Fekalna voda iz prostora veletržnice se postavljenim fekalnim vodovima u pravcu istok-zapad ispod kolničke konstrukcije internih prometnica prikuplja iz pojedinačnih objekata i sprovodi do glavnog fekalnog pravca, koji se pruža uz državnu cestu D-8, i dalje do uređaja za pročišćavanje.

Odvodnja oborinskih voda proizvodnog pogona br. 1 je riješena na sličan način. Glavni oborinski kolektori projektirani od PVC cijevi pružaju se duž interne prometnice i sve prikupljene oborinske vode sprovode u sjeverni kanal. Voda se sa područja zone slivnicima prikuplja i dovodi do oborinskih kanala. Prije ispuštanja u kanal vrši se obrada u separatorima masti i ulja i pjeskolovu.

Fekalne vode iz proizvodnog pogona se također sprovodi do glavnog fekalnog kanala i dalje do uređaja. Prije priključenja svih korisnika fekalna kanalizacija svakog korisnika treba biti pročišćena na nivo standardnih fekalnih voda.

3.3.5. Elektroopskrba

Povezivanje razmatranog područja planirane poslovne zone 2 na postojeći energetski 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. Sa postojeće TS realizira se podzemni – kabelski odvojak prema planiranim transformatorskim stanicama lociranim unutar ove zone i dalje prema naselju Blace. Visokonaponska veza predviđena je po sistemu ulaz-izlaz.

Priključni VN kabel izvodi se sa standardnim tipom XHE 49-A (3 x 150 mm²). Navedeni VN kabel uvodi se u nove transformatorske stanice smještene pored glavne prometnice koja se pruža pravac sjever-jug čime iste dolaze u središte ukupnog konzuma. Dalje se kabel vodi do kraja zone do ulice za naselje Blace, gdje je ostavljena mogućnost nastavka kabela za naselje Blace.

Obzirom na prognoziranu potrošnju u rasponu od 20 - 40 kW (prosječno 30 kW) po pojedinom gospodarskom subjektu (parcели – građevini) planirane nove TS 10/ 0,4 kV izvode se sa pojedinačnom snagom od 2x630 kVA, što omogućava etapnu izgradnju i prilagođavanje kako broju izgrađenih gospodarskih subjekata tako i njihovim potrebama električne energije. Iz planirane trafostanice izvodi se niskonaponska mreža sa vezom do slobodnostojećih razvodnih ormara smještenih unutar zelenog pojasa na koje se dalje priključuje 4-5 okolnih parcela i objekata.

Po jedan izlaz iz transformatorske stanice treba osigurati za mrežu javne rasvjete koja se izvodi sa kabelima PP 41-A dimenzija 4x25 mm². Mjerenje potrošnje električne energije vanjske rasvjete bit će u transformatorskoj stanici dok će se mjerenje potrošnje električne energije za gospodarstvo izvesti direktnim brojilima u okviru glavnog razvodnog ormara na parceli pojedinog gospodarskog subjekta. Javna rasvjeta izvodi se sa rasvjetnim armaturama koje moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane a izvori svjetla suvremeni. Paljenje rasvjete predviđa se automatski putem luxomata a režim rada će biti cjelunoćni-polunoćni. Za rasvjetu prometnica i parkirališta primjenjuju se stupovi visine 8-10 m, a kao

izvor svjetlosti primijeniti će se žarulja VTNa 1x250 W. Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjene sa refraktorima.

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

Unutar svake pojedine parcele izvodi se funkcionalna i zaštitna rasvjeta prema potrebama pojedinog korisnika prostora.

Elektroopskrba veletržnice se izvodi sa planirane trafostanice TS 1 koja se nalazi između lokacije veletržnice i proizvodnog pogona br. 1. Unutar zone veletržnice pruža se elektroakabel sa kojega se odvajaju glavni razvodni ormari. Sa tih razvodnih ormara vrši se priključenje pojedinih objekata. Unutar veletržnice projektirana je i javna rasvjeta. Elektroopskrba proizvodnog pogona br. 1 vrši se na sličan način. Priključak je također u TS 1, te se unutar prostora pruža glavno elektroakabel, sa kojega se odvajaju razvodni ormari. Sa tih razvodnih ormara vrši se priključenje pojedinih korisnika. Unutar prostora proizvodnog pogona također je planirana javna rasvjeta.

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

3.4.1. Uvjeti i način gradnje

Predmetno područje, danas u potpunosti neizgrađeno, definira se ovim Planom u svom budućem razvitku kao zona srednjeg malog gospodarstva. Temeljem takove namjene utvrđeni su uvjeti korištenja pojedinih parcela unutar ukupnog područja izgradnje, pa je Planom omogućena izgradnja objekata gospodarske proizvodne (pretežito zanatske – I₂) i poslovne namjene (pretežito uslužne – K₁, pretežito trgovačke – K₂, i komunalno-servisne – K₃).

Korištenje prostora ograničeno je samo na objekte gospodarske namjene te je isključena mogućnost izgradnje stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovno-stambenih objekata.

Uređenje površina unutar zone obuhvaća sve one zahvate koji osiguravaju potrebnu i optimalnu funkcionalnost planiranog područja namijenjenog budućem razvitku malog gospodarstva. Znači da u okviru aktivnosti uređenja predmetnog područja treba tijekom realizacije građenja objekata gospodarske namjene izgraditi sve one prateće dijelove prometne i komunalne infrastrukture, koji osiguravaju utvrđeni minimalni standard komunalnog uređenja i opremljenosti prostora. Minimalno infrastrukturno-komunalno uređenje prostora obuhvaća:

izvedbu kolnih, pješačkih i parkirališnih površina,
izgradnju komunalne infrastrukture: vodoopskrbe, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbe i javne rasvjete te telekomunikacija,
realizaciju planiranih zelenih površina uz prometnice,
očuvanje postojećih lateralnih kanala prema posebnim uvjetima.

Uvjeti uređenja površina obuhvaćaju i obavezno osiguranje parkirališnog i manipulativnog prostora unutar svake pojedine parcele. Budući je dio parkirališnih potreba za osobna vozila omogućen na uređenim parkiralištima izvan parcela, to se uvjetuje da na svakoj parceli treba osigurati dio parkirališnih površina za osobna vozila uključivo i neophodne uređene površine za pristup, manipulaciju i parking teretnih vozila.

Osim iznesenog, na parceli treba urediti potrebne komunikacijske površine radi omogućavanja pristupa svim dijelovima objekta, a posebno radi osiguranja protupožarnih puteva.

Uređenje površine parcele obuhvaća i realizaciju uređenih i zaštitnih zelenih površina. Navedeno uređenje obavezno se provodi prema drugim – susjednim objektima, što se ostvaruje sadnjom visoke vegetacije uz rubove parcele.

Radi zaštite prostora parcela i građevina, izvodi se ograda postavljena sa unutrašnje strane granične linije parcele. Ograda se izvodi kao montažni prozračni rostilj (ili mreža) maksimalne visine 2,50 m.

Naprijed navedeno uređenje površina i njihovog opremanja potrebnom komunalnom infrastrukturom predstavlja jedan od glavnih uvjeta koji treba biti ispunjen tijekom izgradnje planiranih objekata, ali svakako prije njihovog puštanja u redovito korištenje. Navedeni uvjet znači da će funkcija planiranih građevina biti moguća samo na potpuno komunalno

uređenom zemljištu u skladu s naprijed uvjetovanom minimalnom razinom komunalne opremljenosti i uređenosti zemljišta.

Zaštita površina i građevina ostvaruje se dijelom kroz osiguranje uvjetovane minimalne komunalne opremljenosti i uređenosti građevinskog zemljišta ali i primjenom drugih mjera vezanih uz pridržavanje uvjeta korištenja i namjene pojedinih površina unutar zone te ostvarenja uvjeta vezanih uz način gradnje unutar pojedine parcele.

Tako se ovim Planom kroz realizaciju namjene površina osigurava slobodan pristup zatečenoj kanalskoj mreži te omogućava njezino održavanje. Također i odmicanje ruba gospodarske zone na udaljenost 25 m od pojasa državne ceste D-8 osigurava usklađenost ovog Plana sa zaštitnim uvjetima postavljenim u okviru važećih propisa.

Seizmički senzibilitet prostora Grada Opuzena ocijenjen je temeljem drugih podataka za šira područja sa intenzitetom od 8^0 MCS. U skladu sa iskazanim potencijalnim seizmičkim intenzitetom treba dimenzionirati i oblikovati konstruktivne sustave objekata visokogradnje i niskogradnje radi njihove zaštite od seizmičkog djelovanja.

Protupožarna zaštita ostvaruje se kroz realizaciju prometnih i protupožarnih površina unutar i izvan parcele, izvedbom protupožarnih hidranata u okviru javne prometne površine uključivo protupožarnu infrastrukturu u skopu parcele i objekata, te postizanje Planom uvjetovanih međusobnih udaljenosti između pojedinih objekata. Planom nije predviđeno držanje ili korištenje većih količina lako zapaljivih ili eksplozivnih tvari unutar gospodarske zone ili pojedine parcele. Svako korištenje lakozapaljivih i eksplozivnih tvari u proizvodnom procesu traži provedbu dodatnih sigurnosnih mjera vezano uz protupožarne pojaseve i vatrobrane zidove uključivo i povećanu površinu parcele koja osigurava dovoljnu udaljenost takvog objekta od okolnih građevina. Kod takovih objekata primjenjuju se posebni uvjeti u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Zaštita površina i građevina od plavljenja ostvaruje se putem izgradnje kanalizacije kojom se kontrolirano prihvaćaju sve oborinske vode (sa prostora izvan i unutar parcele) na području gospodarske zone. Takovim tretmanom oborinskih voda (uključivo predtretman na svakoj parceli, ali i prije ispuštanja u lateralni kanal) ostvarena je zaštita zemljišta i objekata od plavljenja te onemogućeno ugrožavanje postojeće kvalitete voda u lateralnom kanalu.

Prostorni uvjeti vezano uz uvjete i način gradnje detaljno su opisani i prikazani u okviru Provedbenih odredbi i grafičkog priloga Plana.

Uvjeti gradnje vezano uz korištenje i namjenu prostora opisani su već naprijed te se isto ograničava samo isključno na namjenske kategorije I₂, K₁, K₂ i K₃.

Obzirom da je čitavo razmatrano područje neizgrađeno i oblici korištenja prostora obuhvaćaju samo novu gradnju, tj. realizaciju posve novog gospodarskog područja usmjerenog prema malom gospodarstvu za potrebe budućeg razvitka Grada Opuzena.

Veličina pojedine parcele proizlazi iz prostornog rješenja te je prikazana na grafičkom prilogu Plana i iskazana u tabelarnom prikazu detaljnih pokazatelja u okviru točke 3.1. ovog tekstualnog obrazloženja.

Temeljem detaljnih pokazatelja konstatira se različita veličina pojedine parcele vezano uz njezinu prostornu lokaciju te se njihove površine kreću u rasponu od 2.074 m² do 40.639 m². Prema uvjetima i ograničenjima ovog Plana, minimalna površina parcele utvrđuje se sa 2.000 m². Iznoseno znači da nije moguće Planom predviđene parcele dijeliti na veći broj manjih površina.

Osim namjenskih parcela za realizaciju sadržaja i objekata gospodarske namjene, zasebnu parcelu predstavljaju objekti komunalne infrastrukture (IS) javne površine vezano uz kolne prometnice, pješačke i zelene površine te javna parkirališta.

Izgradnja objekata na parceli provodi se unutar površine za smještaj građevine. U okviru predmetne površine lociraju se svi objekti čija se izgradnja predviđa u okviru pojedine parcele. Položaj površine za smještaj građevina određen je slijedećim minimalnim vrijednostima od pojedinih rubova parcele:

prema granici parcele uz javnu površinu (regulacijski pravac) sa koje se ostvaruje pristup na parcelu 10,0 m
prema ostalim granicama parcele 10,0 m.

Maksimalno dozvoljena izgrađenost parcele utvrđena je za čitavo područje gospodarske zone sa faktorom $k_{ig} = 0,4$ ili 40% površine parcele.

Vertikalni gabarit građevina određen je sa dvije etaže (prizemlje i kat = P+1) maksimalne visine 10,5 m od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta. U okviru gabarita objekta može se (ukoliko to terenski uvjeti dopuštaju) izvesti i podrum. Pri tome kota stropa podrumskog dijela objekta može biti izgrađena maksimalno 1,5 m iznad najniže kote uređenog terena uz objekt, te se u tom slučaju taj dio objekta ne tretira kao prizemna etaža objekta.

Objekti na području razmatrane zone realiziraju se kao samostojeći a oblikovanje građevina predviđa se kroz primjenu suvremenih oblikovnih tendencija i uz korištenje atraktivnih materijala za obradu pročelja te primjenom ravnog, bačvastog ili kosog krovišta (nagiba do 10%).

3.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Prostorni položaj gospodarske zone nalazi se na jugozapadnom rubu zatečene urbane strukture Grada Opuzena. Okolno područje je gotovo u potpunosti neizgrađeno, osim nekoliko individualnih slobodnostojećih objekata smještanah izvan obuhvata Plana, jugoistočno (uz lokalni put) od predmetnog područja.

Također i jugozapadni dijelovi urbanog područja Grada Opuzena nalaze se udaljeni za oko 250 m, a locirani su sjeverno od državne ceste D-9 (Opuzen-Metković). Zapadno od planirane gospodarske zone (preko D-8) nalazi se poljoprivredno zemljište, a sjeverno je locirano cestovno čvorište u više razina na državnoj cesti D-1.

Južno okolno područje predstavlja poljoprivredno područje sa relativno rijetkom izgradnjom stambenih objekata.

Obzirom na naprijed opisanu lokaciju gospodarske zone, te njezino okruženje, može se konstatirati da je ista smještena u okvirima neizgrađenog poljoprivrednog zemljišta uz manji broj disperzno lociranih stambenih objekata. Ovo područje predstavlja dio šireg prostora kultiviranog krajolika bez posebnih prirodnih ili krajobraznih vrijednosti koje su zaštićene posebnim zakonima ili drugim planovima više razine. Radi toga na Planom obuhvaćenom području ne postoje ograničenja ili posebni uvjeti vezano uz zaštitu prirodnih ili krajobraznih vrijednosti koje treba poštivati prilikom izrade planskog rješenja i kasnije provedbe uređivanja prostora ove zone.

Udaljenosti predmetnog područja i njegova prostorna odvojenost od urbane strukture Grada Opuzena omogućava realizaciju ove zone bez posebnih ograničenja, vezano uz registrirana ili evidentirana kulturna dobra. Obzirom da u blizini predmetne zone nema objekata sa statusom kulturnog dobra to ne postoje potrebe za posebnim tretmanom predmetnog područja i planirane izgradnje koji bi proizlazili iz potrebe zaštite kulturno-povijesnih cjelina ili pojedinačnih kulturnih dobara odnosno ambijentalnih vrijednosti.

3.5. SPRIJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Pretpostavka svakog zahvata u prostoru jeste da se isti odvija u okvirima održivog korištenja resursa uz omogućavanje njihovog stalnog obnavljanja bez ugrožavanja temeljnih vrijednosti prostora. Očuvanje i zaštita okoliša proizlazi zato iz nužnosti da se isti očuva u takovu stanju koje omogućava visoki stupanj proizvodnosti i osigurava kvalitetno i zdravo okruženje za rad i život lokalnog stanovništva. Prema tome, svaku transformaciju prirodnog okoliša u neku drugu namjenu, odnosno njegova potencijalna ugroženost postojećim ili planiranim aktivnostima u prostoru, treba biti sagledana sa svih mogućih aspekata u cilju sprečavanja eventualnog (potencijalnog) negativnog utjecaja. Znači da je sustavna skrb o okolišu nužna kao kontinuirani proces u okviru kojega se preko prostorno-planskog dokumenta temeljenog na posebnim propisima i analizama opterećenosti i ugroženosti prostora definira optimalan razmještaj namjena i djelatnosti.

Zaštita okoliša postiže se praćenjem, sprečavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, te poticanjem upotrebe proizvoda i korištenjem proizvodnih postupaka najpovoljnijih za okoliš. Potrebno je imati uravnotežen odnos zaštite okoliša i gospodarskog razvoja te sprovesti sanaciju već ugroženih dijelova okoliša. Radi toga je planiranje gospodarenja okolišem dio je ukupnog upravljanja prostorom utvrđenog kroz prostorno-planski dokument kao temeljni akt odnosa prema okolišu, kojim se iznalaze najefikasniji načini održivog korištenja prirodnih izvora i mogućnosti sagledavanja svih čimbenika koji utječu na stanje u prostoru.

Temeljem naprijed iznesenih osnovnih postavki i smjernica, koje se realiziraju u okviru prostorno-planskog dokumenta, vezano uz problematiku zaštite okoliša, istim se utvrđuje ukupni opseg aktivnosti, uvjeta i ograničenja u korištenju prostora sa ciljem sprečavanja negativnog utjecaja na okoliš, odnosno njegovo očuvanje ili sanacija radi ostvarenja izvornog stanja i najviše razine kvalitete.

Ovim Detaljnim planom uređenja zone malog gospodarstva, uspostavljaju se mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja prvenstveno kroz primjenu Zakona o zaštiti okoliša (NN br. 82/94) i drugih pratećih propisa (Pravilnika).

Isto tako, djelotvorna zaštita okoliša i sprečavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš postići će se i provedbom drugih mjera propisanih u zakonskoj regulativi, kojom se utvrđuju odnosi prema određenim dijelovima okoliša, i to:

mjerama zaštite tla, (N.N.broj: 15/92, 54/94, 21/95, 48/95)

mjerama zaštite voda (NN broj 15/81, 2/84, 22/86, 9/90, 53/90, 9/91, 40/91, 61/91, 32/93, 38/93, 43/93, 75/93, 75/94, 95/94)

mjerama zaštite zraka, (N.N.broj: 17/90, 37/90, 48/95)

mjerama zaštite zdravlja ljudi, (N.N.broj: 53/86, 47/89, 53/91, 60/92, 26/93, 32/93, 38/93, 75/93, 89/93, 11/94, 46/94, 100/93).

Prema tome, sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš postiže se djelotvorno kroz izradu, praćenje i provedbu dokumenata prostornog uređenja, pri čemu se korištenje i uređivanje prostora provodi i usmjerava na način da se omogućavaju takve djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš.

Obzirom na specifičnosti predviđene namjene prostora kao zone gospodarske namjene sa proizvodnim (I2) i poslovnim djelatnostima (K1, K2, K3) moguće je očekivati određeni manji utjecaj na okoliš, koji se međutim kroz primjenu posebnih mjera treba zadržati u Zakonom utvrđenim maksimalno dozvoljenim razinama.

Zaštita od buke

Planirana gospodarska zona nalazi se uz državnu cestu D-8 u čijem koridoru se može već danas konstatirati povećana razina buke.

Također se i unutar gospodarske djelatnosti očekuje povećana razina buke koja je dopuštena i u okvirima Zakonom utvrđenih standarda. Naime, maksimalna razina buke ograničava se u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke (NN 17/90) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi (NN 37/90), kojima su propisane slijedeće najviše dopuštene razine buke na vanjskim prostorima:

Zona	Namjena prostora	Najviše dopuštene razine vanjske buke u dBA	
		dan	noć
1	Bolničke zone, oporavilišta, zone odmora i rekreacije, kulturno-povijesni lokaliteti i veliki parkovi	50	40
2	Stambeno gradska područja, ostala naselja, turističke zone, kampovi i zone odgojno-obrazovnih institucija, znanstveno-istraživački instituti	55	45
3	Poslovno-stambena zona sa građevinama javne namjene izvan gradskog središta, dječja igrališta	60	50
4	Poslovno-stambena zona sa građevinama javne namjene unutar gradskog središta, zone duž autoputeva i glavnih gradskih prometnica	65	50
5	Industrijska, skladišna i servisna područja, te područja transportnih terminala, bez stanova	unutar ovih zona - u skladu s propisima o zaštiti na radu na granici ovih zona - buka ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči	

Kao što je uvedeno izneseno, osim buke koja ima svoj izvor unutar gospodarske zone, ovo područje nalazi se i pod utjecajem prometne buke sa područja državne ceste. Temeljem empirijskih pokazatelja buka uz državne ceste obzirom na intenzitet i strukturu prometa na udaljenosti do 300 m iznosi oko 60-65 dBA, što znači da je čitavo područje već pod utjecajem prometne buke sa razinom u okviru Zakonom utvrđenih maksimalnih ograničenja. Unatoč tome, prilikom projektiranja proizvodno-poslovnih građevina vezano uz vrstu djelatnosti i proizvodno-tehnološki proces, treba primjenom određenih tehnologija, materijala i projektantsko-građevinskih rješenja osigurati da proizvedena buka ne pređe dozvoljene granice od 50 odnosno 65 dBA.

Zaštita zraka

U svom dosadašnjem korištenju predmetno je područje u pogledu kvalitete zraka ugroženo samo kroz utjecaj prometnog zagađenja sa obližnje državne ceste D-8.

Buduće očuvanje ovog segmenta okoliša kao i spriječavanje nepovoljnih utjecaja na taj dio okoliša prilikom djelovanja čovjeka u prostoru (i neadekvatnog korištenja prostora) ostvaruje se prvenstveno primjenom planskih mjera (u okvirima namjene površina, režima i provedbenih odredbi ovog Plana), ali i primjenom zakonskih propisa (Zakon o zaštiti zraka od zagađenja - NN 48/95. i Uredbe NN 101/96. i 140/97) kojima je točno određena dopustiva razina nepovoljnog utjecaja na pojedine temeljne vrijednosti okoliša.

Temeljem iznesenog, prilikom izbora i odobravanja lokacije određenih proizvodno-poslovnih djelatnosti treba eliminirati sve one koje mogu imati veći utjecaj na intenzitet i razinu zagađenja zraka.

Radi toga se u okviru projektne dokumentacije trebaju predvidjeti sve mjere (suvremena tehnologija, filteri i dr.) koje utjecaj pojedinog objekta ili djelatnosti na kvalitetu zraka zadržavaju na Zakonom utvrđenoj razini.

Zaštita voda

Unutar razmatranog područja nema vodotoka već rubnim dijelovima prolaze lateralni kanali za prihvata oborinskih voda sa okolnog gradskog i poljoprivrednog zemljišta. U cilju zaštite voda u okolnim kanalima te drugih podzemnih voda i okolnog poljoprivrednog zemljišta obavezna je izvedba zatvorenog javnog kanalizacijskog sustava za prihvata otpadnih voda ove zone. Prihvaćene otpadne vode zone se putem javne kanalizacijske mreže usmjeravaju prema gradskoj kanalizaciji i uređaju za pročišćavanje. Unutar ove zone nije dozvoljena izgradnja pojedinačnih uređaja za pročišćavanje, septičkih ili sabirnih jama te nekontrolirano ispuštanje otpadnih voda u podzemlje ili okolne lateralne kanale, već se njihovo zbrinjavanje osigurava putem sustava javne kanalizacije predviđenog za čitavu zonu malog gospodarstva.

Zaštita od voda

Uređenjem površina unutar gospodarske zone znatno će se promijeniti njihova ranija struktura te smanjiti mogućnost upijanja oborinske vode. Radi značajno povećanih količina oborinskih voda postoji opasnost plavljenja terena, pa je neophodna izvedba kanalizacijske mreže za prihvata tih voda.

Oborinska kanalizacija izvodi se u svim javno-prometnim površinama te prihvaća i oborinske vode sa prostora uređenih parcela i gospodarskih objekata. Oborinske vode se preko javne kanalizacije usmjeravaju najkraćim putem prema recipijentima – lateralnim kanalima. Prije upuštanja tih voda u lateralni kanal iste se obavezno pročišćavaju na separatoru masti-ulja i drugih krutih čestica (pijesak i sl.).

Zaštita od požara i eksplozije

Na području gospodarske zone Planom su predviđene slijedeće mjere zaštite od požara i eksplozije:

- prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade daljnje dokumentacije obavezno je potrebno koristiti odredbe Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94 i 55/94) i Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. 30/91),
- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti dozvoljene – samo ograničene količine zapaljivih tekućina i plinova za potrebe proizvodnog procesa moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95),
- unutar zone nije dopušten smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari.

Osnovne preventivne mjere zaštite u oblasti zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara za svaki pojedini objekt u sklopu projektne dokumentacije te osiguranje potrebne infrastrukture i neophodne protupožarne otpornosti objekata. U cilju onemogućavanja nastanka i sprečavanja širenja požara, osnovne preventivne mjere u okviru uređenja prostora sadržavaju slijedeće mjere:

- izgradnja hidrantske protupožarne mreže na javnim površinama i u sklopu svih parcela i objekata,
- zoniranje – izgradnje na način da se osigura slobodan prilaz vatrogasnim vozilima preko javnih prometnih površina do svakog objekta,
- osiguranje protupožarnih puteva na svakoj pojedinoj parceli
- poštivanje minimalnih udaljenosti između objekata i prema javno-prometnoj površini i drugim objektima
- ograničena visina objekata
- primjena većeg stupnja vatrootpornosti objekata i izvedbu požarnih zidova za objekte većeg požarnog opterećenja
- ograničenje namjene na djelatnosti s minimalnim požarnim opterećenjem i opasnostima, izvedbu dodatnih mjera zaštite (vatrodojava, pojačan kapacitet hidrantske mreže).

Izgradnja skloništa

Područje ove zone smješteno je izvan urbanog prostora naselja te obuhvaća pretežito manje proizvodno-poslovne objekte (tipa male privrede). Obzirom na takovu strukturu namjene i izgradnje ista ne predstavlja značajan cilj eventualnog ratnog razaranja. Također i broj zaposlenih osoba je ograničen (oko min 5 do max 10 po pojedinoj parceli/objektu) te se kreće od 200-480 (prosjeck 300). Obzirom na izneseno, unutar razmatranog područja malog intenziteta korištenja prostora (20,7 – 41,4 zap./ha i iskorištenosti: Kis = 0,80) nije planirana izgradnja skloništa već će se u slučaju potrebe takovi prostori za zaštitu koristiti u okolnim zonama sa većim intenzitetom izgradnje.