

OPĆINA ZADVARJE

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE ZADVARJE U ZADVARJU**

Naziv plana: **URBANISTIČKI PLAN  
UREĐENJA GOSPODARSKE  
ZONE ZADVARJE U  
ZADVARJU**

Naručitelj: **OPĆINA ZADVARJE**

Izrađivač: **URBOS** doo Split  
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša  
direktor: Gordana Radman, dipl.ing.arh.

**RADNI TIM**

Maja Madiraca, dipl.oec.  
Gordana Radman, dipl.ing.arh.  
Larisa Buljević, dipl.ing.građ.  
Katarina Puljić, dipl.ing.arh.  
Zoran Radman, prof.  
Ivana Bubić, dipl.oec.  
Hrvoje Bota, dipl.ing.arh.  
Ane Radelj, dipl.ing.arh.  
Seka Roje, arh.tehn.

**SADRŽAJ**

- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu URBOS-a
- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
- Suglasnost Ureda državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji (Klasa: 350-01/06-01/00116/RBS, Urbroj: 2181-05-01-00-06-03)
- Mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje (Klasa: 350-02/06-01/0058, Urbroj: 2181-01-13-06-2)
- Mišljenje Hrvatskih voda (Klasa: 310-01/06-01/0108, Urbroj: 374-24-1-06-2).
- Mišljenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu (Klasa: 612-08/03-05/78, Urbroj: 532-04-18/23-06-20)

- A) **Tekstualni dio:** I Obrazloženje  
II Odredbe za provođenje

**A) Tekstualni dio**

SADRŽAJ.....	2
<b>I. OBRAZLOŽENJE.....</b>	<b>25</b>
1. POLAZIŠTA .....	25
1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja u obuhvatu plana .....	25
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	25
1.1.2. Prostorno razvojne značajke .....	25
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost .....	26
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti .....	26
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja .....	26
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje .....	28
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	29
2.1 Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja.....	29
2.1.1 Demografski razvoj .....	29
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture .....	31
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura .....	31
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti.....	31
2.2. Ciljevi prostornog uređenja gospodarske zone .....	32
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	32
2.2.2. Unapređenje uređenja gospodarske zone i komunalne infrastrukture .....	32
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	33
3.1. Program gradnje i uređenja prostora .....	33
3.2. Osnovna namjena prostora .....	33
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina .....	34
3.4. Prometna i ulična mreža .....	35
3.4.1. Cestovni promet.....	35
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža .....	36
3.5.1. Telekomunikacijska mreža .....	36
3.5.2. Vodoopskrba .....	37
3.5.3. Odvodnja otpadnih voda .....	38
3.5.3.1. Odvodnja fekalnih otpadnih voda .....	39
3.5.3.2. Odvodnja oborinskih otpadnih voda .....	40
3.5.4. Elektroopskrba .....	40
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina .....	42
3.6.1. Uvjeti i način gradnje.....	42
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno - povijesnih i ambijentalnih vrijednosti.....	46

## 3.7 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

46

**II. Odredbe za provođenje**

- Korištena dokumentacija

**B) Grafički dio:**

1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:	
	2.A Promet	1:2000
	2.B Energetski sustav	1:2000
	2.C Telekomunikacijska mreža	1:2000
	2.D Vodoopskrbna mreža	1:2000
	2.E Odvodnja otpadnih voda	1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje	1:2000

Na temelju članka 26 b. Stavka 3. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine», broj 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02.), članka Statuta općine Zadvarje (Sl. Glasnik općine Zadvarje 6/06. ), članka Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Zadvarje (Sl. Glasnik. općine Zadvarje 04/05. ), Općinsko vijeće općine Zadvarje na svojoj sjednici održanoj dana 24.11. 2006. godine donijelo je:

**ODLUKU  
O DONOŠENJU  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE ZADVARJE U  
ZADVARJU**

**ODREDBE ZA PROVOĐENJE****Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Zadvarje, u daljnjem tekstu: Urbanistički plan.

**Članak 2.**

Gospodarska zona Zadvarje smještena je istočno od naselja Zadvarje, te je novoplanirana državna cesta D-39 dijeli na dva dijela. Omeđena je planiranim prometnicama koje prstenasto zatvaraju područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja. Ukupna površina obuhvata iznosi 28,15 ha.

Granice obuhvata Urbanističkog plana prikazane su u grafičkom prikazima Urbanističkog plana, u mjerilu 1:2000.

**Članak 3.**

Elaborat Urbanističkog plana sačinjen je u 5 izvornika i sadrži uvezani tekstualni i grafički dio Urbanističkog plana, ovjeren pečatom Općinskog vijeća Zadvarje i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Zadvarje, sastavni je dio ove Odluke.

#### Članak 4.

Cilj izrade Urbanističkog plana je osiguranje prostora koji bi oživio i osnažio gospodarski razvoj čitave okolice i općine Zadvarje. Urbanističkim planom se utvrđuju osnovni uvjeti korištenja i namjene površina, ulična i komunalna mreža, te smjernice za oblikovanje, korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

#### Članak 5.

Elaborat Urbanističkog plana sadrži uvezani tekstualni i grafički dio.

<b>A)</b>	<b>Tekstualni dio:</b>	I Obrazloženje II Odredbe za provođenje	
<b>B)</b>	<b>Grafički dio:</b>		
1.	Korištenje i namjena površina		1:2000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:		
	2.A Promet		1:2000
	2.B Energetski sustav		1:2000
	2.C Telekomunikacijska mreža		1:2000
	2.D Vodoopskrbna mreža		1:2000
	2.E Odvodnja otpadnih voda	1:2000	
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora		1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje		1:2000

#### Članak 6.

Provedba Urbanističkog plana temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje, te zaštita područja unutar obuhvata Urbanističkog plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Urbanističkog plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 7.

Gospodarska zona Zadvarje obuhvata 28,15 ha planirana je kao samostalna zona u kojoj se uz gospodarske sadržaje mogu graditi i prateći sadržaji koji upotpunjuju zonu i pridonose njenoj atraktivnosti i višefunkcionalnom korištenju (radni pogoni, servisi, skladišta, poslovni prostori, ugostiteljstvo i turizam, šport, zelene površine, otvorena javna parkirališta, prometne i komunalne građevine i drugo).

#### Članak 8.

Urbanističkim planom utvrđena je slijedeća namjena površina:

**- gospodarska namjena:**

- **proizvodna (I):**
  - pretežito industrijska (I1)
  - pretežito zanatska (I2)
- **poslovna (K):**
  - pretežito uslužna (K1)
  - pretežito trgovačka (K2)

**- javne zelene površine (Z1)**

**- zaštitne zelene površine (Z)**

**- površine infrastrukturnih sustava (IS),**

**- prometne površine**

- sabirne ulice

- ostale ulice
- javna parkirališta
- pješački putovi i staze

#### Članak 9.

a) **Gospodarska namjena** ima najveći udio u površini zone od 78% ili 21,95 ha. Unutar gospodarske namjene omogućava se gradnja proizvodnih i poslovnih sadržaja: proizvodnih pogona, zanatskih pogona, skladišta, prodajnih prostora (prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda), izložbenih salona, uslužnih sadržaja, administrativno-upravnih sadržaja, manjih ugostiteljskih sadržaja i drugo.

b) **Javna zelena površina (Z1)** zauzima dio prostora unutra gospodarske zone i to u centru istočnog dijela gospodarske zone. Javna zelena površina zauzima 0,31 ha ili 1,1%. Javna zelena površina uređuje se kao park u kojem se omogućava smještaj klupica za odmor.

c) **Zaštitne zelene površine (Z)** nalaze se uz sve sabirne i ostale ulice te posebno kao tampon zona s obje strane novoplanirane trase državne ceste D-39. Predstavljaju tampon zonu prema vanjskom području i planiranim česticama gospodarske namjene te zauzimaju 2,0 ha ili 7,1%. Unutar površine zaštitnog zelenila planiran je smještaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda gospodarske zone i upojnih bunara.

d) **Prometne površine** gospodarske zone čine sabirne i ostale ulice, zona javnog parkirališta te pješačke površine i obuhvaćaju 3,49 ha ili 12,4%.

Sabirne ulice postavljene su prstenasto obodno po zoni povezujući prometni sustav naselja, gospodarsku zonu, te novoplaniranu državnu cestu D-39. S prstenaste sabirne ulice ostvaruje se veza sa unutrašnjim prstenastim ulicama s kojih se ostvaruje kolno-pješački pristup na parcele. Na zapadnom dijelu zone planirano je javno parkiralište.

Drvoredi su predviđeni uz sve kolne prometnice, te glavne pješačke veze čime se naglašavaju kolni pristupi zoni i vezuju središnji prostori u cjelovitu organizaciju prostora.

Planirana namjena površina gospodarske zone Zadvarje prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1., *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:2.000.

#### Članak 10.

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina gospodarske zone Zadvarje

Namjena površina	Površina	
	ha	%
1. GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA (I), POSLOVNA (K)	21,95	78,0
2. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)	0,31	1,1
3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	2,00	7,1
4. INFRASTRUKTURNE POVRŠINE (IS)	0,40	1,4
5. PROMETNE POVRŠINE	3,49	12,4
<b>UKUPNO</b>	<b>28,15</b>	<b>100</b>

#### Članak 11.

Urbanističkim planom određene su prostorne cjeline (ukupno 7 prostornih cjelina) za smještaj sadržaja pretežito gospodarske namjene. Od toga je za gospodarsku namjenu proizvodne sadržaje određena prostorna cjelina 1, 2, 3, 7 i 8, te za poslovne sadržaje prostorna cjelina 4, 5 i 6.

Svaka prostorna cjelina označena je brojem u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000.

Prostorne cjeline određene su planiranom mrežom ulica. Unutar prostornih cjelina organiziraju se građevne čestice za gradnju planiranih građevina i uređenje prostora.

Prostorne cjeline 1, 2, 3, 7, i 8. određene su pretežno za gradnju gospodarskih građevina proizvodne namjene **(I)**, pretežito industrijske i pretežito zanatske. Prostorne cjeline 4, 5 i 6, određuju se pretežno za gradnju poslovnih gospodarskih građevina, pretežno uslužne i trgovačke namjene **(K)**.

U sklopu prostornih cjelina 4, 5 i 6, predviđenih pretežno za gradnju poslovnih građevina **(K)** omogućava se i gradnja športskih i ostalih kompatibilnih sadržaja (veće i manje športske dvorane, ovisno o procjeni potreba zone, bazen, kuglane, otvoreni športski tereni i sl.).

Također se u sklopu prostornih cjelina 4, 5, i 6, predviđenih pretežno za gradnju poslovnih građevina **(K)** omogućava gradnja ugostiteljsko turističkih sadržaja, odnosno gradnja hotela, pansiona, motela, restorana, kafe barova, disco kluba i drugih ugostiteljskih i zabavnih sadržaja te ostalih poslovnih sadržaja.

#### Članak 12.

U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000 označena je moguća organizacija građevnih čestica unutar prostornih cjelina za gradnju različitih građevina gospodarske zone. Oznaka i površina građevne čestice, te površina za građenje određena je za pojedine namjene utvrđene Urbanističkim planom i prikazana u tablici 2.

Tablica 2. Broj i površina mogućih građevnih čestica unutar gospodarske zone Zadvarje

1. GOSPODARSKA NAMJENA PRETEŽITO PROIZVODNA - I			2. GOSPODARSKA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA - K		
Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice m <sup>2</sup>	Površina za građenje m <sup>2</sup> – Kig 0,40	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice m <sup>2</sup>	Površina za građenje m <sup>2</sup> – Kig 0,40
1	3630	1452	36	10150	4060
2	4290	1716	37	9440	3776
3	1870	748	38	5340	2136
4	1800	720	39	5300	2120
5	1680	672	40	7250	2900
6	820	328	41	10960	4384
7	1660	664	42	7980	3192
8	805	322	43	9560	3824
9	850	340	44	10200	4080
10	805	322	45	9760	3904
11	825	330	46	15460	6184
12	1610	644	47	7650	3060
13	825	330			
14	850	340			
15	1960	784			
16	1160	464			
17	2000	800			
18	1800	720			
19	2600	1040			
20	5670	2268			
21	3155	1262			
22	3660	1464			
23	3365	1346			
24	3600	1440			
25	3365	1346			
26	3570	1428			
27	3725	1490			
28	4190	1676			
29	6060	2424			



30	4000	1600			
31	8730	3492			
32	8020	3208			
33	8630	3452			
34	4370	1748			
35	4460	1784			
<b>Ukupno:</b>	<b>110 410 m<sup>2</sup></b>	<b>44 164 m<sup>2</sup></b>	<b>Ukupno:</b>	<b>109 050 m<sup>2</sup></b>	<b>43 620 m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupno (Površina građevinskih čestica):</b> <b>219 460 m<sup>2</sup></b>			<b>Ukupno (Površina za građenje):</b> <b>87 784 m<sup>2</sup></b>		

Tablica 3. Bilanca površina unutar gospodarske zone Zadvarje

Odstupanje od građevnih čestica prikazanih u grafičkom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mj. 1:2000 mogući su na način da se odobrava promjena oblika i veličine građevne čestice unutar označene prostorne cjeline, kao i povezivanje više čestica unutar označenih prostornih cjelina za veće korisnike prostora i to na način da se ne mogu izmijeniti trase sabirnih ulica i linija gradivog dijela prostorne cjeline prema sabirnoj ulici.

#### Članak 13.

Na području gospodarske zone Zadvarje nije predviđeno stanovanje.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 2.1. Gospodarske građevine

#### Članak 14.

**Gospodarske građevine za proizvodne sadržaje (I1 i I2)** mogu se graditi prvenstveno u sklopu prostornih cjelina određenih u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz 4. *Načini i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000. To su prostorne cjeline smještene na istočnom dijelu od planirane državne ceste prema rubnim istočnim dijelovima gospodarske zone, te zapadno od državne ceste prema rubnim dijelovima gospodarske zone (prostorne cjeline 1, 2, 3, 7 i 8.).

Na građevnim česticama, a unutar prostornih cjelina, tog dijela gospodarske zone, mogu se graditi prvenstveno proizvodne industrijske i zanatske građevine te izuzetno i poslovne građevine - uslužne i trgovačke (prodaja, skladišta) i slične građevine. Omogućava se kombiniranje sadržaja unutar jedne gospodarske građevine, odnosno gradnja uslužnih, trgovačkih, skladišnih i sličnih sadržaja u dijelu građevine namijenjene za proizvodne sadržaje.

Poslovne i slične građevine mogu se graditi na najviše 40% površine prostornih cjelina namijenjenih za gradnju gospodarskih građevina za proizvodne sadržaje (I1 i I2).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_g$  iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  0,8.

Maksimalna visina građevina iznosi 15,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Unutar te visine moguće je realizirati, u pravilu, samo jednu etažu (ako to tehnološka funkcija građevine zahtijeva), odnosno dopušta se i realizacija više etaža bilo na čitavom tlocrtnom gabaritu građevine, bilo na njegovim pojedinim dijelovima. Građevine se mogu graditi s podrumom.

Kota poda prizemlja mora omogućiti gradnju rampe za utovar/istovar roba, odnosno 1,2 m od kote uređenog terena uz građevinu, ukoliko je planiranoj građevini potrebna rampa. Ukoliko se planira

građevina bez rampe za utovar/istovar kota poda prizemlja može biti do visine od 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz građevinu.

Veće visine građevina u gospodarskoj zoni su dozvoljene samo u slučaju kada to zahtjeva tehnologija rada (silosi, rezervoari i sl.).

Omogućava se izvedba ravnih, kosih ili drugih oblika krovova. Preporučuje se da izbor boje za krovni pokrov bude usklađen za zonu ili prostornu cjelinu.

Jedinstveni tretman građevina, u skladu s tehnološkim procesom, mora biti unutar pojedine građevne čestice, dok se generalno oblikovanje građevina, obzirom na raznovrsne sadržaje, ne može egzaktno propisivati. Moguća je gradnja klasičnih ili montažnih, odnosno polumontažnih građevina od predfabriciranog betona ili čeličnih konstrukcija.

Gradivi dio građevne čestice prema ulici postavljen je na udaljenosti od 5,0 do 7,0 m od vanjskog ruba ulice ovisno o veličini parcele i ulici ili pješačkom koridoru od kojeg je udaljen (vidi grafički prilog 4.).

U okviru građevne čestice za gradnju gospodarske – proizvodne građevine potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine te ogovarajući broj mjesta za teretna vozila.

Ograde građevinskih čestica mogu biti od niskog zelenila ili metalne visine do 2,0 m. Izuzetno, moguća je i veća visina ograde u slučaju kada to zahtjeva tehnologija proizvodnje i rada.

Priključci na komunalnu mrežu izvode se sa planiranih ulica u kojima se postavlja komunalna infrastruktura u skladu s odredbama Urbanističkog plana.

U cilju zaštite zraka i zaštite od buke treba predvidjeti ozelenjavanje dijela građevne čestice (minimalno 20% površine građevne čestice obrađeno niskim i visokim zelenilom). Uz granicu građevne čestice potrebno je osigurati pojas zelenila minimalne širine 3,0 m.

Na ispustima dimnjaka potrebno je osigurati ugradnju odgovarajućih filtera radi zaštite zraka. Pogoni koji mogu zagađivati zrak prašinom ili drugim emisijama moraju imati riješen sustav odprašivanja ili sličan sustav radi zaštite zraka.

Omogućava se gradnja jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina. Potreban infrastruktura (toplovod i sl.) vodi se planiranim ulicama.

Građevine koje mogu predstavljati izvor buke iznad dozvoljene razine, treba smjestiti na rubnim dijelovima gospodarske zone (u istočnom dijelu zone), kako bi bile što dalje od naselja .

#### Članak 15.

**Gospodarske građevine za poslovne sadržaje (K1 i K2)** mogu se graditi prvenstveno u sklopu prostornih cjelina određenih u grafičkom dijelu elaborat Urbanističkog plana, kartografski prikaz 4. *Načini i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000. To su prostorne cjeline smještene uz koridor buduće državne ceste, kao uski pojas s istočne i zapadne strane (prostorne cjeline 4, 5 i 6.).

Na građevnim česticama, a unutar prostornih cjelina, tog dijela gospodarske zone, mogu se graditi prvenstveno poslovne građevine uslužne i trgovačke (prodaja, skladišta) i slične građevine te izuzetno proizvodne industrijske i zanatske građevine. Omogućava se kombiniranje sadržaja unutar jedne gospodarske građevine za poslovne sadržaje, odnosno gradnja proizvodnih i zanatskih sadržaja u dijelu građevine namijenjene za proizvodne sadržaje.

Poslovne građevine mogu se graditi kao prodajni sadržaji (prodavaonice, robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda), izložbeni saloni, administrativno-upravni sadržaji (uređi i slični kancelarijski prostori koji služe za potrebe korisnika prostora), skladišta i sl. U osnovnim građevinama mogu se predvidjeti prostori za prateće sadržaje kao što su manji ugostiteljski sadržaji (pretežno za osiguranje ugostiteljskih usluga za zaposlene unutar pojedinih građevnih čestica).

Proizvodne i zanatske djelatnosti mogu zauzeti najviše 30% bruto razvijene površine građevina poslovne namjene (K1 i K2).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  1,2.

Maksimalna visina građevina iznosi P+2, odnosno najviše 15,0 m mjereno od kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Građevine se mogu graditi s podrumom.

Kota poda prizemlja mora omogućiti gradnju rampe za utovar/istovar roba, odnosno 1,2 m od kote uređenog terena uz građevinu, ukoliko je planiranoj građevini potrebna rampa. Ukoliko se planira građevina bez rampe za utovar/istovar kota poda prizemlja može biti do visine od 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz građevinu.

Omogućava se izvedba ravnih, kosih ili drugih oblika krovova. Preporučuje se da izbor boje za krovni pokrov bude usklađen za zonu ili prostornu cjelinu.

Jedinstveni tretman građevina, u skladu s tehnološkim procesom, mora biti unutar pojedine građevne čestice, dok se generalno oblikovanje građevina, obzirom na raznovrsne sadržaje, ne može egzaktno propisivati. Moguća je gradnja klasičnih ili montažnih, odnosno polumontažnih građevina od predfabriciranog betona ili čeličnih konstrukcija.

Gradivi dio građevne čestice prema ulici postavljen je na udaljenosti od 7,0 m od vanjskog ruba ulice.

U okviru građevne čestice za gradnju gospodarske – proizvodne građevine potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine a za dijelove gdje su trgovine - 4 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> neto izgrađene površine prodajnog dijela.

Ograde građevinskih čestica mogu biti od niskog zelenila ili metalne, visine do 2,0 m.

Priključci na komunalnu mrežu izvode se sa planiranih ulica u kojima se postavlja komunalna infrastruktura u skladu s odredbama Urbanističkog plana.

U cilju zaštite zraka i zaštite od buke treba predvidjeti ozelenjavanje dijela građevne čestice (minimalno 20% površine građevne čestice obrađeno niskim i visokim zelenilom). Uz granicu građevne čestice potrebno je osigurati pojas zelenila minimalne širine 3,0 m.

Na ispustima dimnjaka potrebno je osigurati ugradnju odgovarajućih filtera radi zaštite zraka. Pogoni koji mogu zagađivati zrak prašinom ili drugim emisijama moraju imati riješen sustav odprašivanja ili sličan sustav radi zaštite zraka.

Omogućava se gradnja jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina. Potreban infrastruktura (toplovod i sl.) vodi se planiranim ulicama.

Građevine koje mogu predstavljati izvor buke iznad dozvoljene razine, treba smjestiti na rubnim dijelovima gospodarske zone, kako bi bile što dalje od mirnijih dijelova sa poslovnim sadržajima.

## Članak 16.

**Športski sadržaji** potrebni gospodarskoj zoni ali i okolnim naseljima i športskim klubovima Općine Zadvarje mogu se graditi unutar prostorne cjeline 4, 5 i 6. Unutar tih prostornih cjelina omogućava se gradnja zatvorenih i otvorenih športskih građevina. U sklopu športskih građevina može se predvidjeti uređenje pratećih sadržaja (klupske prostorije, ugostiteljski sadržaji, prodaja opreme i sl.) u funkciji osnovne namjene građevine.

Zatvorene športske građevine mogu se graditi kao športske dvorane za različite športove te bazeni, kuglane i sl. Otvoreni športski tereni mogu se izvoditi i dijelom natkriveni.

Građevna čestica za gradnju zatvorenih športskih građevina formira se na način da je maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  0,5 i maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  1,0.

Gradivi dio građevnih čestica mora biti udaljen 7,0 m od vanjskog ruba ulice.

Maksimalna visina športskih građevina iznosi 17,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Uz otvorena igrališta za različite športove može se, unutar prostorne cjeline predvidjeti gradnja pratećih građevine za potrebe tih igrališta (garderobe, sanitarni čvor, tuševi, rekviziti, uprava, ugostiteljski sadržaji, prodaja i sl.). Građevine za potrebe otvorenih igrališta mogu imati visinu P+1, odnosno najviše 7,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Prateće građevine za potrebe otvorenih igrališta mogu zauzeti najviše 5% površine građevne čestice na kojoj se planira gradnja otvorenih igrališta.

Ukoliko se izvode ograde građevnih čestica za gradnju športskih sadržaja mogu biti izvedene kao zelene ograde ili pune (betonske ili metalne ograde) visine do 2,0 m ili više za potrebe otvorenih igrališta.

Obvezno je ozelenjavanje najmanje 20% površina građevnih čestica tako da se zelenilo izvodi kao vodopropusna površina (nisko i visoko zelenilo).

Priključci na komunalnu mrežu izvode se prema ulici u kojoj se polažu cijevi i vodovi komunalne infrastrukturne mreže.

Na građevnoj čestici za gradnju športskih sadržaja obvezno je uređenje parkirališnog prostora i to 2 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine te 2 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> otvorenog športskog terena.

### 3 UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

## Članak 17.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena gradnja zasebnih stambenih građevina ni gradnja stanova u sklopu građevina druge namjene.

#### **4. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

##### **4.1. Uvjeti gradnje prometne mreže**

###### Članak 18.

U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, katografski prikaz br. 2.A Promet u mj. 1:2000, prikazana je prometna i ulična mreža gospodarske zone Zadvarje i poprečni profili planiranih prometnica.

Prometna mreža gospodarske zone veže se na državnu cestu D-39 posredno preko planiranog prometnog prstena (os 1) koji se nalazi izvan obuhvata Plana. veza se ostvaruje na postojeću i planiranu trasu D-39.

Sabirne ulice locirane su u težištu pojedinih dijelova zone. Unutar zone istok sabirna ulica (os 2) definirana je kao prometni prsten, a unutar zone zapad (os 3) kao prometnica koja se pruža u smjeru jug-sjever težištem zone.

Sabirne ulice čine osnovnu mrežu gospodarske zone i njihova izvedba je obvezna. Realiziraju se postupno i u fazama u skladu s realizacijom planiranih gospodarskih sadržaja.

Uz sabirne prometnice predviđen je pojas zelenila s drvoredom u širini od 3,0 m i pješački pločnik širine do 2,0 m u skladu s grafičkim priložima i tipizacijom profila.

Ostale ulice vezane su na sabirne ulice i omogućavaju kretanje vozila oko prostornih cjelina i pristup planiranim građevnim česticama i javnim parkiralištima.

Na križanjima kolnih ulica označene su orijentacijske kote nivelete. Točne kote će se utvrditi u idejnom rješenju za ishođenje lokacijske dozvole, ukoliko planirani zahvat obuhvaća ulicu ili njen dio. Najveće odstupanje od zadane orijentacijske kote nivelete iznosi 0,5 m.

Širina poprečnog profila ulica na području gospodarske zone iznosi 3,5 + 3,5 m sa pješačkim pločnicima širine 2,0 m ili kako je prikazano u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.A *Promet* u mjerilu 1:2000.

U slučaju sadnje drvoreda uz ceste potrebno je osigurati pojas zelenila, u pravilu širine 3,0 m. Karakteristični poprečni profili pojedinih ulica prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.A *Promet* u mjerilu 1:2000.

Lokacijska dozvola za gradnju ulica i pješačkih površina ishodit će se na temelju Urbanističkog plana.

Ako građevna čestica nema riješen kolni pristup u skladu sa Urbanističkim planom, u postupku ishođenja lokacijske dozvole za građevinu, obvezno je prethodno ili paralelno ishođenje lokacijske dozvole za dionicu ulice kojom se osigurava pristup građevnoj čestici.

Prilikom gradnje ulica potrebno je voditi računa o položaju instalacija u profilu ulice. U pravilu se određuje vođenje TK instalacija i cjevovoda za opskrbu vodom jednom stranom ulice, a drugom stranom ulice vođenje kabela energetike i kanala za fekalnu odvodnju. Oborinske vode se vode kolektorom koji je položen sredinom ulice. Obvezno je istovremeno izvođenje svih instalacija u dionici ceste koja se gradi ili rekonstruirati kako se ne bi nepotrebno raskopavale ulice.

U daljnjoj razradi plansko-projektne dokumentacije posebnu pažnju treba posvetiti postavljanju vertikalne prometne signalizacije i reklamnih panoa, kako se ne bi ugrozila preglednost na raskrižjima i priključcima.

Sve navedene prometnice projektirati sa elastičnom kolničkom konstrukcijom.

#### 4.1.1. Javna parkirališta i parkirališta u sklopu građevnih čestica

##### Članak 19.

Javna parkirališta sa određenim kapacitetima – brojem parkirališnih mjesta oznake P, posebno su označena u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.A *Prometno rješenje* u mjerilu 1:2000.

Parkirališta su predviđena uz ulice i unutar prostornih jedinica – građevnih čestica.

Parkirališta na zasebnim površinama, predviđena su za osobne automobile P dimenzija 2,5 x 5,0 m. Ukupno je predviđeno 144 parkirališnih mjesta za osobna vozila na javnim parkirališnim površinama.

Pri gradnji građevina, treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta u sklopu građevnih čestica.

Broj parkirališnih mjesta ovisi o namjeni građevina, odnosno za pojedine namjene treba osigurati slijedeći broj parkirališnih mjesta:

- za gospodarske građevine – proizvodne - 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine
- za zanatske, servisne, uslužne i sl. građevine - 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine
- za ugostiteljske građevine (restoran, kafe bar i sl.) - 1 parkirališno mjesto na 25 m<sup>2</sup>
- za hotele, motele, pansione prema posebnim propisima ovisno o kategoriji
- za trgovine - 4 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine prodajnog dijela
- za dječje ustanove - 1 parkirališno mjesto na jednu učionicu ili za jednu grupu djece.
- za hotele, pansione, motele - 1 parkirališno mjesto na 2-4 osobe, a u skladu sa propisima o vrsti i kategoriji građevine.
- za ambulantu i ostale javne sadržaje - 1 parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> neto površine građevine.

#### 4.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

##### Članak 20.

Na području obuhvata Urbanističkog plana pješačke površine uglavnom su određene uz kolne ulice ili su to kraći pješački pravci. Pješački pločnici mogu imati širinu do 2,0 m, a kraći pješački pravci 3,0 m ili kako je prikazano u grafičkim prikazima Urbanističkog plana.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena površina javnog trga.

Potrebno je omogućiti kretanje osoba sa posebnim potrebama na način da površine budu izvedene bez arhitektonskih barijera i to javne površine i prostor pojedinih građevnih čestica.

#### 4.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

## Članak 21.

Za spajanje objekata na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti slijedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK.
- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kabelskom zdencu što bliže komunikacijskom čvorištu.
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.
- potrebno je voditi računa o postojećim trasama.
- pri planiranju odabrati trasu udaljeno u odnosu na elektroenergetske kabele.
- pri paralelnom vođenju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetski kabel do 10kV	0,5 m
DTK – energetski kabel do 35kV	1,0 m
DTK – energetski kabel preko 35kV	2,0 m
DTK – telefonski kabel $\emptyset$	0,5 m
DTK – vodovodna cijev promjera do 200mm	1,0 m
DTK – vodovodna cijev promjera preko 200mm	2,0 m
DTK – cijev kanalizacijskih voda	1,0 m

-pri križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetski kabel	0,5 m
DTK – tk podzemni kabel	0,5 m
DTK – vodovodna cijev	0,15 m

Izgradnju planirane distributivne telekomunikacijske kanalizacije i ostale TK infrastrukture u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe TK infrastrukture (NN 88/01).

Dubina rova u kojeg se polaže cijev iznosi 0.8 m u nogostupu i zemljanom terenu a ispod kolnika 1.2 m od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10 cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabele kanalizacije iznosi oko 0,4 do 0,5 m.

-koristiti tipske montažne kabelske zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture, s originalnim poklopcima za dozvoljene pritiske prema mjestu ugradnje.

Gdje se očekuje promet motornih vozila ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a ostale nosivosti 150 kN.

-osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja DTK mora biti usklađena sa odredbama iz pozitivnih zakona i propisa:

### 4.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

#### 4.3.1. Elektroenergetski sustav

## Članak 22.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata određeni su slijedeći uvjeti:

- građevinska čestica predviđena za trafostanice mora biti minimalno 7x6m sa omogućenim prilazom kamionu, odnosno dizalici.
- planirane kabele 20 kV izvoditi jednožilnim kabelima tipa XHE 49A 3x(1x185) mm<sup>2</sup>.
- planirane kabele 1 kV izvoditi kabelima tipa XP 00-AY, odgovarajućeg presjeka.

- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera  $\Phi 110$ ,  $\Phi 160$ , odnosno  $\Phi 200$  ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabela se obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm<sup>2</sup>.
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

Koridori elektroenergetskih vodova trebaju se odrediti s obzirom na zadovoljenje tehničko-tehnoloških kriterija za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

U nenastanjenim područjima preporuča se osigurati koridore za prolaz dalekovoda, širine ovisne o nazivnom naponu:

- za DV 10(20) kV koridor širine 2x15 m (min. 20 m)
- za DV 35 i 110 kV koridor širine 2x20 m (min. 30 m)
- za DV 220 i 400 kV koridor širine 2x30 m (min. 50 m)

Osim preporučenih širina koridora kod približavanja vodova drugim objektima ili prelaska prometnica, ali i kod međusobnih križanja vodova obavezno je pridržavati se sigurnosnih visina i udaljenosti prema tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih vodova nazivnih napona od 1 kV do 400 kV.

Ispod i u blizini dalekovoda, posebno u navedenim koridorima nije dozvoljena bilo kakva izgradnja stambenih, poslovnih pa ni industrijskih objekata.

Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama iz slijedećih zakona i propisa:

1. Zakona o gradnji, "Narodne novine" R.H. br. 175/03 i 100/04.
2. Zakona o zaštiti od požara, "Narodne novine" R.H. br.58/93 od 18.lipnja 1993.
3. Zakona o zaštiti na radu, N.N. br.59/96 RH, od 17.07.1996.god.
4. Pravilnik o zaštiti na radu pri korištenju električne energije, N.N. br. 9/87.
5. Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije n.n. (Sl.list br.53/88)
6. Pravilnik o zaštiti od elektromagnetskih polja, N.N. br. 204/03.
7. Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima, HEP-Bilten 3/92
8. Granskih normi Direkcije za distribuciju HEP-a:
  - N.033.01 "Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV"
  - N.070.01 "Tehnički uvjeti za izvođenje kućnih priključaka individualnih objekata"
  - N.070.02 "Tehnički uvjeti za izvedbu priključaka u višekatnim stambenim objektima"

#### 4.3.2. Vodnogospodarski sustav

##### Članak 23.

Prije izgradnje vodoopskrbne mreže i sustava odvodnje potrebno je:

1. Za lokacijsku dozvolu potrebno je izraditi idejno rješenje s definiranjem mjesta priključaka;



2. Odrediti stvarne kote pijezometarske linije na svim točkama mreže i s tim u vezi utvrditi radnje na osiguranju potrebnog tlaka, te dinamiku izvršavanja radnji do konačne izgrađenosti vodoopskrbne mreže;
3. Usvojiti predloženi raspored instalacija u prometnicama, te utvrditi i usuglasiti eventualna odstupanja;
4. Izraditi idejno rješenje odvodnje fekalnih voda gospodarske zone, odrediti količine otpadnih voda za područje gospodarske zone. Idejnim rješenjem na temelju tehničko – ekonomskih parametara potrebno je detaljno obraditi varijantna rješenja i predložiti optimalno rješenje odvodnje otpadnih voda
5. Izraditi idejno rješenje odvodnje oborinskih voda, s procjenom količina koje se pročišćavaju, te onih koje se direktno ispuštaju u teren. Razmotriti varijantu izgradnje rasteretih preljeva.
6. Izraditi idejno rješenje odvodnje fekalnih i oborinskih voda, a posebnu pozornost obratiti na mogućnost fazne izgradnje sustava unutar gospodarske zone.

Za moguću lokaciju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, te svih upojnih bunara sustava fekalnih i oborinskih voda, izraditi detaljne hidrogeološke istražne radove (mikrozoniranje), te odrediti upojnost terena.

#### 4.3.2.1. Vodoopskrba

##### Članak 24.

Vodoopskrba gospodarske zone Zadvarje planira se riješiti iz vodoopskrbnog sustava Makarskog primorja. Naime, neposredno jugozapadno od gospodarske zone nalazi se uređaj za kondicioniranje vode sustava Makarskog primorja.

Za vodoopskrbu zone u planskom periodu potrebno je izgraditi slijedeće objekte:

- rekonstrukciju crpne stanice Zadvarka (unutar uređaja),
- dogradnju tlačnog cjevovoda CS Zadvarka – VS Zadvarka,
- dogradnju vodospreme Zadvarka, za cca  $V=500$  m<sup>3</sup>,
- glavni opskrbni cjevovod profila cca 300 mm (kao vodovod više razine) i
- vodoopskrbnu mrežu unutar gospodarske zone.

Crpna stanica Zadvarka, tlačni cjevovod i VS Zadvarka rekonstruiraju se i dograđuju uz postojeće objekte, iz kojih se danas opskrbljuje naselje Zadvarje i dio Šestanovca. To planski omogućuje faznu izgradnju, a sve ovisno o razvoju gospodarske zone odnosno potrebama za vodom. Tako je moguće gospodarsku zonu u I. oj fazi priključiti na postojeću VS Zadvarka koja se nalazi na koti 288,5 m n. m.

Glavni opskrbni cjevovod profila  $\varnothing$  300 mm (više razine) služio bi, osim za opskrbu gospodarske zone i za opskrbu objekata na autocesti i opskrbu dijela Šestanovca.

Uz pretpostavljenu minimalnu potrošnju od 0,5 l/s/ha slijedi da će potrebe gospodarske zone za vodom iznositi 15 l/s. Ta količina pokriva potrebe prema prognozama broja zaposlenih, u odnosu na potrebne specifične količine vode od 60 l/osobi/dan, sve uz pretpostavku da u gospodarskoj zoni neće biti djelatnosti koja bi u svom tehnološkom procesu imala iznimnu potrebu za većom količinom vode. U slučaju potrebe za većim količinama vode potrebno je ishodovati posebne uvjete.

Sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu (NN 30/91), Zakonu o izmjenama i dopunama zakona o zaštiti od požara (NN 33/05), te Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06), vodoopskrbnu mrežu gospodarske zone "Zadvarje" je nužno dimenzionirati i na količine vode potrebne za gašenje požara.

Prema važećim uvjetima za dimenzioniranje mreže prema navedenim Pravilnicima potrebno je uzeti u obzir sljedeće čimbenike:

- do 5000 stanovnika/korisnika - 1 požar sa najmanjom količinom vode 10 l/s (bez obzira na otpornost objekata prema požaru)
- za površine na kojoj se nalazi industrijska građevina do 150 ha, računa se s jednim istovremenim požarom
- za građevine zapremine do 5000 m<sup>3</sup>, te za sve kategorije tehnoloških procesa prema ugroženosti požarom, potrebno je 10 l/s.

Prema gore navedenom, preliminarni proračun je izvršen s jednim istovremenim požarom i potrebnom količinom vode od 10 l/s, te je planirana vodoopskrbna mreža prstenastog tipa s cijevima profila 100 mm. U radnoj zoni će se, u pogledu mjera zaštite od požara, graditi samo građevine 2. skupine (zahtjevne građevine).

#### 4.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

##### Članak 25.

Prema grafičkom prilogu Pravilnika gospodarska zona "Zadvarje" ne pripada ni jednoj od definiranih zona sanitarne zaštite.

Međutim, zbog blizine zahvata (vodostan HE Kraljevac) vodoopskrbnog sustava Makarskog primorja, planira se i fekalne i oborinske vode pročititi uz pomoć biološkog uređaja i mastolova/separatora, prije upuštanja u teren.

Odvodnju otpadnih voda gospodarske zone «Zadvarje» potrebno je koncipirati na način da se riješe problemi:

- sakupljanja i dispozicije otpadnih voda s mjesta nastajanja s ciljem ostvarivanja potrebnog standarda rada - boravka u gospodarskoj zoni;
- sakupljanja, pročišćavanja i kontroliranog ispuštanja u teren pročišćenih otpadnih voda potrebne kvalitete s ciljem zaštite podzemnih voda.

Za djelatnosti u vezi proizvodnje, korištenja i skladištenja opasnih tvari potrebno je ishođenje posebnih uvjeta.

Odvodnja otpadnih voda gospodarske zone «Zadvarje» planira se riješiti na slijedeći način :

- i. - odvodnju otpadnih voda riješiti razdjelnim sustavom;
- ii. - definirati aktivnosti koje se mogu provoditi na području gospodarske zone, a sa ciljem određivanja količine i kvalitete otpadnih voda;
- iii. - odvodnju fekalnih otpadnih voda u planskom periodu riješiti uz prethodno pročišćavanje na biološkom uređaju, sa dispozicijom pročišćenih otpadnih voda putem upojnih bunara - površina;
- iv. - odvodnju oborinskih otpadnih voda u planskom periodu riješiti uz prethodno pročišćavanje na mastolovu/separatoru, sa dispozicijom pročišćenih otpadnih voda putem upojnih bunara - površina;
- v. - do izgradnje zajedničkog sustava odvodnje oborinskih voda odvodnju sa manipulativnih površina i parkinga na parcelama se može riješiti uz prethodno pročišćavanje izgradnjom mastolova/separatora i upojnih bunara na samoj parceli;

- vi. - odvodnju čistih oborinskih voda s krovova objekata riješiti zasebno za svaki objekat, upuštanjem u teren putem upojnih bunara na parceli;

Urbanističkim planom su predložene dvije lokacije uređaja za pročišćavanje i dispoziciju fekalnih i oborinskih voda (vidi grafički prilog 2.E), koje je potrebno analizirati – potvrditi idejnim rješenjem što bi se trebalo izraditi u slijedećoj fazi projektiranja.

Za daljnju razradu projektne dokumentacije potrebno je istražiti hidrogeološke i hidrološke parametre na području obuhvata gospodarske zone Zadvarje.

#### 4.3.2.3. Odvodnja fekalnih otpadnih voda

##### Članak 26.

Sakupljanje odnosno odvodnja fekalnih otpadnih voda predmetne gospodarske zone vršit će se uz pomoć kanalske mreže koja je postavljena s obzirom na topografiju terena – prometnica. Shodno tome odvodnja je riješena sa dva odvojena sustava:

- dio zapadno od državne ceste i
- dio istočno od državne ceste.

Na taj način su sustavno planirane dvije lokacije za pročišćavanje i dispoziciju fekalnih otpadnih voda – za zapadni i istočni dio zasebno. Na tim lokacijama se predviđa izgradnja uređaja, tzv. bio-pročistača koji tretiraju otpadne vode prije upuštanja u teren.

Biološki uređaj za pročišćavanje otpadnih fekalnih voda se, u pravilu sastoji od 3 dijela: objekta trulišta sa 3 komore, uređaja sa filterima, te kontrolnog okna, a to su građevine manjeg volumena te izgledom ne narušavaju okoliš. Budući se veći dio uređaja nalazi ispod površine, dio iznad se može iskoristiti za ozelenjavanje. Moguće je primijeniti i drugi tip uređaja.

Ovim sustavom je, sukladno širenju odnosno izgradnji gospodarske zone (dugoročno rješenje) moguće nadopunjavati broj jedinica uređaja kako se bude napredovalo s izgradnjom gospodarske zone. Iz tog razloga su uređaji smješteni na najnižim niveletama kako bi se izbjegli dodatni troškovi izgradnje crpnih stanica.

#### 4.3.2.4. Odvodnja oborinskih otpadnih voda

##### Članak 27.

Odvodnju oborinskih voda moguće je, obzirom na kvalitetu voda, podijeliti u dvije grupe: čiste oborinske vode s krovova koje se mogu direktno upuštati u teren putem upojnih bunara /na svakoj parceli zasebno/ i oborinske vode sa prometnica, parkirališta i manipulativnih površina, koje su potencijalno onečišćene te im je potreban predtretman prije upuštanja u teren.

Odvodnja oborinskih voda gospodarske zone predviđa se izgradnjom dva zasebna podsustava odvodnje.. Razlog tome je izbjegavanje dugih transportiranja prikupljenih oborinskih voda, a sve u cilju postizanja što manjih profila kolektora oborinske odvodnje.

Svaki od dvaju podsustava, završava sa separatorom ulja i masti - mastolovom, taložnicom, a nakon pročišćavanja voda se upušta u teren preko upojnih površina/bunara. Prvi sustav se uklapa u zaštitno zelenilo oko državne ceste, a do njega se dolazi pristupnim putem širine 4 m, dok je za drugi rezervirana površina između dviju parcela pri istočnom rubu zone, koja se također može ozelenjeti, te ima pristup direktno sa sabirne ulice.

Oborinske vode s krovnih površina poslovnih građevina bi se trebale direktno upustiti u teren putem upojnih bunara bez prethodnog pročišćavanja te na način da se ne ugroze okolne građevine.

Odvodnju oborinskih vode s parkirališta i manipulativnih površina unutar granica parcela do izgradnje zajedničkog sustava odvodnje može se riješiti uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov/separator ulja i masti prije upuštanja u teren putem upojnih bunara na parcelama.

Daljnjom razradom projektne dokumentacije pokazat će se očekivane količine oborinskih voda koje je potrebno pročistiti prije upuštanja, te će se tada sustav odvodnje detaljno definirati.

## 5. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### Članak 28.

Javne zelene površine gospodarske zone Zadvarje prikazane su na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1, *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:2000.

Javne zelene površine obuhvaćaju slijedeće površine:

- Zaštitne zelene površine - **Z**
- Javne zelene površine - **Z1**

**Zaštitne zelene površine** gospodarske zone obuhvaćaju oko 2 ha površine gospodarske zone.

To su površine predviđene uz sve prometnice te posebno uz koridor buduće državne ceste, zasađene su travom, niskim i visokim zelenilom. Imaju funkciju zelenog tampona između gospodarske zone i okolnih prometnica.

Drvoređi se predviđaju uz kolne i pješačke prometnice prema prikazu na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografskim prikazima broj 1, 2.A. i 3. u mjerilu 1:2.000.

**Javna zelena površina** zauzima oko 0,31 ha površine gospodarske zone. Planirana je u središtu istočnog dijela zone. Ima funkciju ozelenjavanja dijela gospodarske zone, stvaranje javnog prostora pogodnog za odmor, kao „zelenog trga“.

Uređenje javne zelene površine obuhvaća sadnju visokog i niskog zelenila, uređenje staza, odmorišta, fontana, klupica i sl. za ugodan boravak na otvorenom.

## 6. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 29.

Područje gospodarske zone Zadvarje nema posebnih ambijentalnih vrijednosti i zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Sve radove (pripreme radove, radove uređenja, izgradnje, gradnje infrastrukture itd.) potrebno je prethodno najaviti nadležnom Konzervatorskom odjelu i izvoditi ih uz arheološki nadzor s obzirom da se unutar obuhvata Urbanističkog plana nalazi nekoliko vrtača za koje se sumnja da su mogle biti naseljene još u prapovijesno vrijeme.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **Članak 30.**

Na području gospodarske zone predviđa se organizirano prikupljanje otpada i odvoženje na odlagalište otpada .

Poželjno je, već na mjestu nastanka otpada, vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada. Kante/kontejnere treba postavljati na lako pristupačna mjesta koja neće ugrožavati korištenje okolnog prostora.

## **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 31.**

U cilju zaštite zraka i zaštite od buke planira se ozelenjavanje dijelova zone oko kojih se koncentrirala promet u mirovanju, kao i formiranje drvoreda uz sve ulice.

Sistem grijanja i hlađenja moguće je organizirati gradnjom jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina.

U cilju zaštite zraka obvezno je postavljanje sustava filtera na glavnim ispustima dimnjaka nastalim procesom izgaranja, prozračivanja ili grijanja i hlađenja.

Gradnju građevina koje mogu predstavljati izvor buke iznad dozvoljene razine, treba predviđati na rubnim dijelovima gospodarske zone, kako bi bile što dalje od mirnijih poslovnih dijelova zone.

Mjere zaštite od požara obuhvaćaju slijedeće:

- prilikom gradnje, izbjegavati gradnju zatvorenih blokova i omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila,
- prilikom gradnje građevina treba smanjivati požarno opterećenje zone i provesti zoniranje izvedbom građevina vatrootporne konstrukcije. Nove građevine javne namjene potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara,
- izgraditi hidrantsku mrežu, sukladno uređenju zemljišta i planiranoj gradnji.

U skladu s procjenom ugroženosti gospodarske zone potrebno je predvidjeti gradnju skloništa za zaštitu ljudi i materijalnih dobara u slučaju ratne opasnosti prema posebnim propisima.

Rješenjem svih otvorenih površina i građevina treba omogućiti kretanje osoba s poteškoćama u kretanju, dakle bez arhitektonskih barijera.

Nepovoljni utjecaji na okoliš mogu se očekivati od elektroprivrednih objekata. Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima zone, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primijenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe.

Obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja sustava elektroopskrbe na okoliš sve elektroprivredne objekte možemo grupirati u dvije skupine:

- Elektroprivredni objekti locirani na slobodnim (nenastanjenim) površinama s manjom vjerojatnošću pojave negativnih posljedica na okoliš zbog čega su propisi i zahtjevi u pogledu uvjeta zaštite znatno blaži.

- Elektroprivredni objekti locirani u naseljenim mjestima s većim negativnim utjecajem na okoliš pa su i zahtjevi u pogledu eko-zaštite prostora stroži.

Ovdje treba napomenuti da se pod pojmom zaštite okoliša ne misli samo na zaštitu od aktivnih zagađivača prostora (proizvodnja otrovnih plinova i zračenja) već je to širi pojam koji obuhvaća zaštitu od buke, vibracija, vizualnog narušavanja okoliša, elektromagnetskog zagađenja i opasnih bioloških utjecaja na životinje i ljude (direktni i indirektni dodir električne struje).

Srednjenaponski i visokonaponski elektroprivredni objekti predstavljaju povećanu opasnost za život ljudi i životinja na svim mjestima gdje se nalaze. Isto tako imaju negativan utjecaj putem elektromagnetskih polja i to u psihološkom i biološkom pogledu na sva živa bića u neposrednoj blizini, duž cijele trase dalekovoda. Iz tih razloga nije ih preporučljivo locirati na području pojedinih naselja. Svi elektroprivredni objekti smatraju se izvorima niskofrekventnih magnetskih polja pa u eksploataciji moraju zadovoljavati kriterije o maksimalno dozvoljenim razinama električnih i magnetskih polja određenih u Pravilniku o zaštiti od elektromagnetskih zračenja.

Odvodnju oborinskih otpadnih voda s parkirališta i manipulativnih površina unutar građevne čestice riješiti upuštanjem u teren upojnim bunarima, uz prethodno pročišćavanje u separatoru ulja i masti i taložnici.

## **9. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA**

### **9.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

#### **Članak 32.**

Urbanističkim planom nije utvrđena obveza izrade detaljnog plana uređenja za uža područja.

Lokacijska, odnosno građevna dozvola za gradnju građevina i uređenje prostora unutar prostornih cjelina na planiranim građevnim česticama, ishudit će se na temelju ovog Urbanističkog plana i idejnih rješenja vodoopskrbe i odvodnje.

Za gospodarsku zonu Zadvarje utvrđuje se obveza izrade studije utjecaja na okoliš.

### **9.2. Ostale mjere provedbe Urbanističkog plana**

#### **Članak 33.**

Urbanističkim planom predviđena je etapna realizacija gospodarske zone i to na način da se omogućava realizacija sukladno prostornim cjelinama označenim u grafičkom prikazu br. 4. Za

svaku prostornu cjelinu potrebno je prioritarno rješavanje tj. ishođenje lokacijskih dozvola za prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Članak 34.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom glasniku Općine Zadvarje".

Klasa: 350-01/06-01/00116/RBS

Urbroj: 2181-05-01-00-06-03

Zadvarje, 24.11. 2006. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

MILICA SANTRIĆ

Ug br. 408/05.

NARUČITELJ:

**OPĆINA ZADVARJE**

IZRAĐIVAČ:

**URBOS d.o.o. Split**

**Direktor:**

**Gordana Radman, d.i.a.**

NAZIV ELABORATA:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
GOSPODARSKE ZONE ZADVARJE –  
U ZADVARJU**

Split, studeni, 2006.

## **KORIŠTENA DOKUMENTACIJA**

1. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine (Službeni glasnik općine Zadvarje broj. 1/06.).
2. Odluka o donošenju Prostornog plana Splitsko–dalmatinske Županije, (Službeni glasnik Županije splitsko dalmatinske broj 1/03.)
3. Zbirka osnovnih propisa u području prostornog uređenja, Propisi Republike Hrvatske, Informator, Zagreb 1999. godine
4. Registar važećih pravnih Propisa Republike Hrvatske
5. Arhiva poduzeća URBOS doo Split

## **PRILOG**

Suglasnosti, mišljenja i potvrde propisane Zakonom o prostornom uređenju i posebnim propisima donesenim na temelju tog Zakona, te posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona



# I. OBRAZLOŽENJE

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja u obuhvatu plana

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Općina Zadvarje je smještena u obalnoj mikroregiji Splitsko-dalmatinske županije, između Općine Omiš i Brela, u uvali Vruja od koje se prostire preko prijevoja Dubci ka unutrašnjosti do granice s Općinom Šestanovac. Na moru je razgraničena s Općinom Selca. Obalni dio Općine u dužini od cca 4 km, se nalazi u uvali Vrulja koji je, po svojoj specifičnosti, morski dio, zaštititi u kategoriji (hidrološkog) spomenika prirode. U blizini uvale Vrulja obale se visoko i strmo izdižu iznad površine mora, a dno se pod istim kuton nagiba (i do 90°) spušta u veće dubine (i do 60°). Jednim dijelom Općina ulazi u Park prirode Biokovo, na prijevoju Dubci koji je od povijesnog značaja. To je i danas jedino mjesto, uz planinu Biokovo, koji povezuje obalni i zaobalni dio Županije i dalje sve do Bosne. Zbog tog, ono je u povijesti poznato kao trgovački centar s sajmištem koji se i dan danas održava.

Od ostalih specifičnosti ističe se rijeka Cetine, sa svojim kanjonom, a posebnom slapom Gubavica kao najvećim u državi.

Danas, općina Zadvarje nema toliki prometni značaj kao u povijesti. Dopršetkom autoceste do čvora Šestanovci i planom izgradnje brze ceste Šestanovac-Dubci-Brela, Općina će dobiti na dodatnom značaju koji je oduvijek povijesno imala.

Gospodarska zona Zadvarje smještena je uz trasu državne ceste D 39, na lokaciji Zadvarje. Zona je smještena uz sjeveroistočno od općinskog središta, površine 28,15 ha, a predviđena je kao proizvodno servisna i uslužna.

Veći dio tog prostora neuređeno je područje bez riješene prometne mreže i druge infrastrukture.

Urbanističkim planom se predviđaju gospodarski sadržaji s pratećim sadržajima kao što su športsko rekreacijski, ugostiteljski i slični sadržaji, uz obavezno ozelenjavanje javnim i zaštitnim zelenim površinama.

#### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Gospodarska zona predstavlja značajno područje općine Zadvarje u kojemu se omogućava razvitak gospodarskih sadržaja, proizvodnih, zanatskih, uslužnih i drugih pogona od značaja za općinu Zadvarje i šire područje. Položena je uz državnu cestu D 39 koja se spaja na državnu cestu D8, prolazi samim općinskim središtem i nastavlja se dalje preko Ciste Provo i Aržana do same granice sa susjednom BiH.

Treba spomenuti i planiranu izgradnju "nove ceste D 39" koja će imati status brze ceste.

Koridor ove planirane ceste je definiran na način da će ista biti dislocirana u odnosu na općinsko središte, prolaziti će područjem planirane gospodarske zone, i imati će spoj na autocestu.

Postojeća državna cesta D 39 ostaje u funkciji, te se na taj način ne remete postojeći pristupi pojedinim dijelovima naselja. Ova se cesta na određenim dijelovima rekonstruira i tako uklapa u

mrežu prometnica općine Zadvarje. Izgradnjom nove ceste D 39, ova će cesta vjerojatno biti prometnica niže kategorije.

Planirana gospodarska zona svakako će imati značaj za budući razvitak i napredak šireg područja.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Infrastruktura na području obuhvata Urbanističkog plana uglavnom nije izgrađena.

Zapadno, položena je glavna državna cesta D39 na koju se omogućava povezivanje planirane prometne mreže područja. Mada je u prometnom smislu područje dobro dostupno, za buduću gradnju je potrebno izvesti vlastitu uličnu mrežu sa križanjima van razine na državnu cestu.

Na području zone ne postoji izgrađena vodoopskrbna mreža niti TK kanalizacija kao ni elektroenergetska mreža, međutim u blizini se nalazi vodovod (500 m), dalekovod te priključak na kanalizaciju,

Za funkcioniranje gospodarske zone potrebno je izgraditi transformatorsku stanicu 110/10(20) kV, kao i više manjih transformatorskih stanica 10 (20)/0,4 kV, te kabelski rasplet visokog i niskog napona.

### 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

U okviru područja radne zone Zadvarje nema posebno zaštićenih prirodnih vrijednosti, kulturno-povijesnih kao ni istaknutih ambijentalnih vrijednosti.

### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

- **Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije**  
(Službeni Glasnik Županije splitsko dalmatinske broj 1/03.)

Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije određeni su uvjeti za uređenje gospodarskih zona među kojima je i gospodarska zona Zadvarje na području općine Zadvarje.

Člankom 78. Odluke o donošenju Prostornog plana Županije određeno je da se površine za gospodarsku namjenu razgraničuju unutar površina naselja, površina za razvoj naselja i površina izvan naselja izdvojene namjene.

Prostornim planom uređenja Općine i Grada, površine razgraničene za gospodarske djelatnosti treba razgraničiti u dvije osnovne namjene;

- Proizvodne; industrijski kompleksi bazične industrije, kemijske industrije, proizvodno-prerađivačke industrije i sve gospodarske djelatnosti koje imaju nepovoljni utjecaj na okoliš i
- Poslovne; manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade, obrtništvo, skladišta, servisi, komunalne, trgovački centri, slobodne zone i druge usluge koje nemaju izražen nepovoljni utjecaj na okoliš.

Člankom 80. određeno je da se prostorni razmještaj gospodarskih djelatnosti proizvodne i poslovne namjene određuje sukladno uvjetima razgraničenja prostora prema korištenju i u skladu sa razgraničenjem prostora prema namjeni.

Za svaku pojedinu gospodarsku djelatnost u smislu određivanja namjene, potrebno je vrednovati mjere specifičnosti u smislu utjecaja na okoliš a obzirom na kategoriju osjetljivosti prostora. Za vrednovanje ovih specifičnosti određuju se osnovni kriteriji:

- vrsta energenta koji se koristi u proizvodnji
- količina i vrsta štetnih tvari koji se ispuštaju u okoliš,
- ugrožavanje krajobraznih i prirodnih vrijednosti,
- učestalost količine i vrste prometa
- vrste i kapaciteti potrebite infrastrukture i
- veličina prostora za planirani zahvat u prostoru

Također je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja za površine izvan naselja za izdvojene namjene: gospodarske namjene, turističke namjene i športske namjene. Pošto je Zadvarje izdvojena zona gospodarske namjene za njenu realizaciju obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.

- **Prostorni plan uređenja općine Zadvarje** (Službeni Glasnik Općine Zadvarje broj 1/06.).

Za područje općine Zadvarje na snazi je Prostorni plan uređenja općine Zadvarje .

Tim prostorno planskim dokumentom utvrđene su gospodarske zone tj. zone za razvoj industrijsko-proizvodno-uslužnih i ugostiteljskih kapaciteta, zanatstva i servisa, stacionirano-transportnih i skladišnih djelatnosti te ostalih radnih djelatnosti koje ne zagađuju okoliš, komunalnih objekata, objekata infrastrukture i sl. Planom je također određeno da se u okviru gospodarskih zona omogućuje i gradnja trgovačko-uslužnih i ugostiteljskih centara, te drugih sličnih maloprodajnih i veleprodajnih sadržaja, koji zahtijevaju veće građevne čestice.

Člankom 45. Odredbi za provođenje prostornog plana općine Zadvarje utvrđena je gospodarska zona Zadvarje veličine cca 31,1 ha za izgradnju industrijsko-proizvodnih kapaciteta, zanatstva i servisa, stacionarno-transportnih i skladišnih djelatnosti, komunalnih objekata, objekata infrastrukture i sl. Omogućuje se u gospodarskoj zoni i gradnja trgovačko-uslužnih i ugostiteljskih sadržaja, te drugih sličnih maloprodajnih i veleprodajnih sadržaja koji zahtijevaju veće građevinske parcele. U okviru zone ne dopušta se gradnja objekata čija je namjena isključivo stambena. Dopušta se mogućnost da se u okviru poslovnih objekata izgrade nužni stambeni prostori, a sve u funkciji osnovne namjene.

Dio gospodarske zone Zadvarje veličine cca 21.0 ha, označen u grafičkom prilogu Plana br. 1 oznakom I1. , planiran je za poslovno-proizvodnu funkciju, a dio gospodarske zone Zadvarje veličine cca 10.1 ha, oznake I2, predviđena je kao pretežito zanatska zona za izgradnju poslovnih, skladišnih, uslužnih objekata. Prostornim planom su riješeni infrastrukturni priključci (elektroenergetski, vodovodni i kanalizacijski).

Za navedenu gospodarsku zonu je određena je potreba izrade Urbanističkog plana uređenja.

Određeno je u okviru zone osigurati minimalno 30% zelenih površina.

U grafičkom dijelu Plana utvrđena je gospodarska zona Zadvarje omeđena značajnijim prometnicama kojima se područje Zadvarja vezuje na širu cestovnu mrežu. Time je gospodarska zona prometno dostupna iz svih važnijih smjerova.

Člankom 46. određeno je da je u slučaju kad se u zonama gospodarskih djelatnosti predviđa izgradnja novih ili rekonstrukcija postojećih građevina, u kojima je u tijeku tehnološkog procesa moguća emisija štetnih plinova, ispuštanje agresivnih tekućina ili postoji bilo koja opasnost po okolinu, potrebno izraditi procjenu utjecaja na okoliš kao sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevne dozvole.

#### **1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje**

Mogućnosti i ograničenja razvoja ogledaju se kroz niz ograničenja i prednosti koje pruža prostor Zadvarja za gradnju i uređenje značajne gospodarske zone.

Ograničenja u organizaciji gospodarske zone, odnosno planiranju, i uređenju prostora obuhvaćaju slijedeće:

- područje obuhvata Urbanističkog plana gospodarske zone Zadvarje predstavlja danas neizgrađen i komunalno neopremljen prostor te su nužna znatna ulaganja u infrastrukturu u cilju privođenja zone namjeni. Stoga je neophodna fazna realizacija gospodarske zone po manjim cjelinama koje će se postupno prometno i komunalno opremiti;
- za funkcioniranje gospodarske zone Zadvarje nužno je izvesti odgovarajuću prometnu i komunalnu infrastrukturu. Dio te infrastrukture ima širi značaj.

Prednosti gradnje i uređena prostora gospodarske zone Zadvarje obuhvaća slijedeće:

- relativno veliko područje na kojemu je moguće organizirati površine za gradnju pogona i brojnih pratećih sadržaja, parkiralište i zelene površine što sve čini područje vrlo atraktivnim za ulaganja;
- planirana gospodarska zona položena je uz državnu cestu D 39 koja se spaja na državnu cestu D8, prolazi samim općinskim središtem i nastavlja se dalje preko Ciste Provo i Aržana do same granice sa susjednom BiH. Treba spomenuti i planiranu izgradnju "nove ceste D 39" koja će imati status brze ceste. Koridor ove planirane ceste je definiran na način da će ista biti dislocirana u odnosu na općinsko središte, prolaziti će područjem planirane gospodarske zone, i imat će spoj na autocestu. Postojeća državna cesta D 39 ostaje u funkciji, te se na taj način ne remete postojeći pristupi pojedinim dijelovima naselja. Ova se cesta na određenim dijelovima rekonstruirati i tako uklapa u mrežu prometnica općine Zadvarje. Izgradnjom nove ceste D 39, ova će cesta vjerojatno biti prometnica niže kategorije.
- zona je smještena u području koje gravitira zaleđu i graničnim područjima, kao i blizini mora, svojevrsna „vrata“ mora i zaleđa.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1 Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Vidljivo da će razvoj općine Zadvarje pored poljoprivrede, stočarstva i turizma ići u pravcu razvoja trgovine, zanatstva i manjih industrijskih pogona.

Ciljevi prostornog uređenja gospodarske zone Zadvarje općinskog značaja su slijedeći:

- formirati komunalno opremljenu, konkurentnu gospodarsku zonu prihvatljivu za smještaj ekonomski prihvatljivih programa;
- formirati oblikovno atraktivnu gospodarsku zonu, sa pratećom zonom središnjih uslužnih sadržaja (javni, ugostiteljski, športskih i zabavnih) u kojoj bi i zaposlenici i posjetitelji mogli podjednako sudjelovati;
- osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta, kako onog otvorenog tako i garažnog tipa.

#### 2.1.1 Demografski razvoj

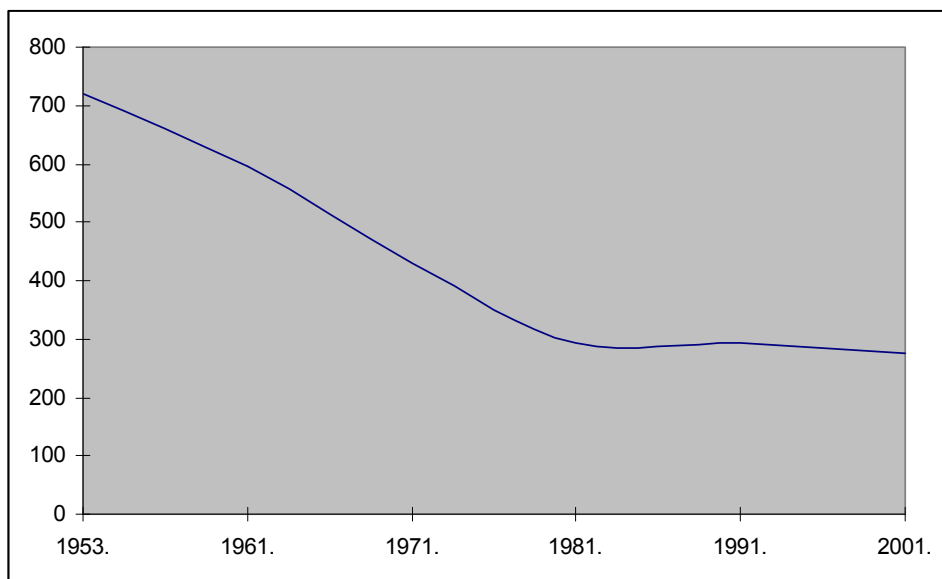
Razvoj gospodarske zone utjecati će na unapređenje demografskih struktura općine Zadvarje u pogledu više stope aktivnost stanovništva, zapošljavanja, osiguranja sredstava za život te stvaranja kvalitetnijeg radnog ambijenta što može privući nove stanovnika u Zadvarje i okolna naselja.

*Kretanje broja stanovnika općine Zadvarje u razdoblju 1953–2001. godine*

Prema podacima popisa stanovništva 2001. u općini Zadvarje, koje se prostire na 13,22 km<sup>2</sup> ili 0,29% površine Splitsko-dalmatinske županije, živjelo je 277 stanovnika, odnosno 0,06 % stanovništva Splitsko-dalmatinske županije.

Područje	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.
Općina Zadvarje	719	597	431	293	292	277
Splitsko-dalmatinska županija	313.277	338.005	389.277	436.680	474.019	463.676
Udio općine u %	0,230	0,177	0,111	0,067	0,062	0,060

Slika 1. Kretanje broja stanovnika općine Zadvarje u razdoblju 1953–2001. godine



Podaci pokazuju u vremenskom nizu od 1953.-2001. godine konstantno apsolutno smanjenje broja stanovnika Općine Zadvarje, ali i relativno smanjenje udjela stanovnika Općine u odnosu na broj stanovnika Splitsko-dalmatinske županije. Brojčani odnos posebno je nepovoljan za Općinu Zadvarje u razdoblju 1953.-1981. god, a nakon toga negativni trendovi broja stanovnika u Općini Zadvarje skoro su identični onima na razini Županije.

Ukupno stanje i kretanje stanovništva na jednom području rezultanta je razine i tendencije razvoja komponenti prirodnog i mehaničkog kretanja stanovništva (nataliteta, mortaliteta, imigracije, emigracije). Ono je, dakle, agregatni izraz zajedničkog kretanja ovih veličina u prošlosti i sadašnjosti. To iziskuje složeni pristup praćenju i proučavanju demografskog procesa, jer demografski razvoj ne ovisi samo o procesima na njenom području, već i o funkcijama i demografskim kretanjima širih prostora. Izvori priraštaja stanovništva su u prirodnom i mehaničkom kretanju.

Realizacijom gospodarske zone cilj je postići povećanu zaposlenost radno aktivnog stanovništva, očekuje se u gospodarskoj zoni otvaranje novih 200-300 radnih mjesta.

Pored zaposlenja domicilnog stanovništva, za očekivati je da će doći i do migracijskih tokova u pravcu općine Zadvarje, bilo da se radi o dnevnim migracijama ili trajno doseljavanje novog stanovništva. Povećani broj radnih mjesta povećati će demografsku stabilnost općine Zadvarje.

### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Prostorna struktura područja, načelno je određena Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije i važećim Prostornim planom uređenja općine Zadvarje .

Prostor je u cjelini predviđen za gospodarske sadržaje koji funkcionira na ideji jedinstvenog radnog prostora, dakle cjelovite zone sa svim potrebnim sadržajima.

Koncentracija tih sadržaja u zajednički definiranom prostoru kompleksa pruža niz prednosti u gospodarskom smislu povezivanja i organiziranja različitih grupa sadržaja.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Prometna, odnosno cestovna i komunalna infrastruktura izgrađuje se i nadovezuje na glavnu državnu cestu i postojeći komunalni sistem.

Kolnu prometnu mrežu zone planirati kao mrežu sabirnih kolnih ulica koje su postavljene obodno oko zone i sa glavnim unutrašnjim ortogonalnim pravcima. Na sabirne ulice treba vezati ostale ulice zone kojima se pristupa do pojedinih građevnih čestica. Na pojedinim ulicama organizirati javna otvorena parkirališta.

Rješenjem prometa u mirovanju treba obuhvatiti sve sadržaje u skladu s planiranim kapacitetima. Najveći broj parkirališnih mjesta nalazi se na otvorenim javnim, a dijelom na građevnim česticama pojedinih planiranih sadržaja.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti**

Prostor predviđen za izgradnju gospodarske zone predstavlja veliko neizgrađeno područje u blizini općinskog središta.

Time općina Zadvarje i okolica organiziraju kvalitetnu gospodarsku cjelinu od značaja za šire područje.

## **2.2. Ciljevi prostornog uređenja gospodarske zone**

Glavni cilj prostornog uređenja gospodarske zone je poticanje gospodarskog razvoja regije, sanacija postojećeg čime se oživljava gospodarski razvoj čitave okolice i općine Zadvarje.

### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Na području gospodarske zone prostorno rješenje omogućava gradnju velikog broja gospodarskih građevina i pratećih sadržaja koji podižu kvalitetu cijele zone i šire regije. Planirani sadržaji mogu služiti potrebama stanovnika iz okolnih prostora.

Stvaranjem nove strukture ne ugrožavaju se posebne prirodne i krajobrazne vrijednosti područja već se oblikuje primjerena urbana struktura gospodarskog značaja.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja gospodarske zone i komunalne infrastrukture**

Realizacija gospodarske zone provodi se u fazama uz istovremenu sanaciju postojećeg odlagališta komunalnog otpada .

Građevine pojedinih korisnika gradit će se postupno u skladu s realizacijom prometne i komunalne infrastrukture.

Prilikom privođenja namjeni pojedinih lokacija (radnih pogona) ukoliko bi one svojim djelovanjem mogle imati negativan utjecaj na okoliš, potrebno je voditi računa o zaštiti okoliša.



### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje na području obuhvaćeno Urbanističkim planom proizlazi iz prostornih planova šireg područja, prvenstveno odredbi Prostornog plana uređenja općine Zadvarje.

Program gradnje i uređenja prostora, nadalje temelji se na viziji gospodarskog razvitka općine Zadvarje kao spojnice zaobalja i mora. U tom smislu nova gospodarska zona Zadvarje omogućava smještaj različitih proizvodnih, zanatskih i uslužnih pogona čime se mogu zadovoljiti postojeće potrebe i poticati razvoj privatnih poduzetnika, obrtnika i drugih u cilju omogućavanja daljnjeg razvitka zapošljavanja i stvaranja novih vrijednosti. Prateći sadržaji gospodarske zone mogu služiti i potrebama naselja u širem okruženju i posebno onih za koja nije povoljna blizina središta naselja.

Atraktivnost gospodarske zone Zadvarje ogleda se u veličini raspoloživog prostora za gradnju proizvodnih sadržaja te cjelovitom opremanju zone za temeljne sadržaje (proizvodne pogone, skladišta, servise, zanatske pogone, prodajne salone) kao i za prateće sadržaje kojim se podiže razina opremljenosti, ali i privlačnosti zone.

Zonu treba opremiti kolnim ulicama, parkiralištima te zelenim površinama i drvoredima.

Različiti sadržaji omogućuju korištenje zone tijekom dužeg razdoblja u tijeku dana i tjedna. U tome je značajno uređenje športsko rekreacijskih sadržaja (otvorena igrališta, zatvorene dvorane, vježbališta i sl.) te ugostiteljsko zabavni dio sa mogućom gradnjom i smještajnih kapaciteta (smještajni dio, restoran, kafe bar, disco klub i sl.).

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora gospodarske zone zadvarje prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1., *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:2.000.

Temeljna namjena prostora gospodarske zone Zadvarje obuhvaća gospodarske sadržaje, prateće sadržaje, zelene površine, površinu infrastrukturnih sustava i prometne površine:

**- gospodarska namjena:**

- **proizvodna (I):**
  - pretežito industrijska (I1)
  - pretežito zanatska (I2)
- **poslovna (K):**
  - pretežito uslužna (K1)
  - pretežito trgovačka (K2)

**- javne zelene površine (Z1)**

**- zaštitne zelene površine (Z)**

**- površina infrastrukturnog sustava (IS)**

**- prometne površine**

- sabirne ulice
- ostale ulice
- javna parkirališta
- pješački putovi i staze

a) **Gospodarska namjena** ima najveći udio u površini zone od 78% ili 21,95 ha. Unutar gospodarske namjene omogućava se gradnja proizvodnih i poslovnih sadržaja: proizvodnih pogona, zanatskih pogona, skladišta, prodajnih prostora (prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda), izložbenih salona, uslužnih sadržaja, administrativno-upravnih sadržaja, manjih ugostiteljskih sadržaja i drugo.

b) **Javna zelena površina (Z1)** zauzima dio prostora unutar gospodarske zone i to u centru istočnog dijela gospodarske zone. Javna zelena površina zauzima 0,31 ha ili 1,1%. Javna zelena površina uređuje se kao park u kojem se omogućava smještaj klupica za odmor.

c) **Zaštitne zelene površine (Z)** nalaze se uz sve sabirne ulice i ostale ulice te posebno kao tampon zona s obje strane novoplanirane trase državne ceste D-39. Predstavljaju tampon zonu prema vanjskom području i planiranim česticama gospodarske namjene te zauzaju 2,0 ha ili 7,1%. Unutar površine zaštitnog zelenila je moguća gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda gospodarske zone i smještaj upojnih bunara.

d) **Prometne površine** gospodarske zone čine sabirne i ostale ulice, zona javnog parkirališta te pješačke površine i obuhvaćaju 3,49 ha ili 12,4%.

Sabirne ulice postavljene su prstenasto obodno po zoni povezujući prometni sustav naselja, gospodarsku zonu, te novoplaniranu državnu cestu D-39. S prstenaste sabirne ulice ostvaruje se veza s unutrašnjim prstenastim ulicama s kojih se ostvaruje ekološko-pješački pristup na parcele. Na zapadnom dijelu zone planirano je javno parkiralište.

Drvoređi su predviđeni uz sve kolne prometnice, te pješačke veze čime se naglašavaju kolni pristupi zoni i vezuju središnji prostori u cjelovitu organizaciju prostora.

Planirana namjena površina gospodarske zone Zadvarje prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz br. 1., *Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2.000*

### 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina gospodarske zone Zadvarje

Namjena površina	Površina	
	ha	%
1. GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA (I), POSLOVNA (K)	21,95	78,0
2. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)	0,31	1,0
3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	2,00	7,1
4. INFRASTRUKTURNE POVRŠINE (IS)	0,40	1,4
5. PROMETNE POVRŠINE	3,49	12,4
<b>UKUPNO</b>	<b>28,15</b>	<b>100</b>

Način korištenja i uređenja površina na području obuhvata Urbanističkog plana prikazan je u dijelu Odredbi za provođenje na način da su određeni prostorno planski pokazatelji za različite građevine koje se mogu graditi unutar pojedinih dijelova gospodarske zone. Takav prikaz je neophodan jer nije moguće, u ovom trenutku, pretpostaviti buduće korisnike prostora, odnosno precizno odrediti veličinu i oblik građevne čestice.

U prilogu Urbanističkog plana daje se tabelarni pregled mogućih građevnih čestica po površini i obliku koji je prikazan u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz 4. Uvjeti i način gradnje u mjerilu 1:2.000. Odredbama Urbanističkog plana je određeno da se oblik i veličina građevne čestice mogu mijenjati u skladu s potrebama i uz uvjet da se ne mijenja mreža sabirnih ulica.

U odredbama za provođenje određeni su koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice, visinu planiranih građevina i način smještaja građevina unutar prostorne cjeline i građevne čestice za sve planirane sadržaje unutar gospodarske zone.

### **3.4. Prometna i ulična mreža**

#### **3.4.1. Cestovni promet**

Prometna mreža gospodarske zone temelji se i vezuje na postojeću prometnu infrastrukturu D-39 tako da je prometni prsten dio prometne mreže raspleta čvorišta Zadvarje; funkcionalno je prometna cjelina pa se u I. etapi izgradnje i vezuje za postojeću infrastrukturu i sa minimalnim angažmanom ostvarit će se dobra povezanost zone i omogućiti priključci svim sadržajima.

Vanjski prsten omogućava disperziju ulaza i daje posebnu kvalitetu izvedbi;

U konačnici, u drugoj etapi očekuju se veća ulaganja, gospodarska zona Zadvarje ostvarit će direktnu vezu na D-39, a kasnije i na autocestu u Šestanovcu.

Kroz navedenu prometnu mrežu iskorištenost je maksimalna, sa svim budućim cestovnim sadržajima.

U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz br. 2.A Promet u mj. 1:2000, prikazana je prometna i ulična mreža gospodarske zone Zadvarje i poprečni profili planiranih prometnica.

Prometna mreža gospodarske zone veže se na državnu cestu D-39 posredno preko planiranog prometnog prstena (os 1) koji se nalazi izvan obuhvata Plana. veza se ostvaruje na postojeću i planiranu trasu D-39.

Sabirne ulice locirane su u težištu pojedinih dijelova zone. Unutar zone istok sabirna ulica (os 2) definirana je kao prometni prsten, a unutar zone zapad (os 3) kao prometnica koja se pruža u smjeru jug-sjever težištem zone.

Sabirne ulice čine osnovnu mrežu gospodarske zone i njihova izvedba je obvezna. Realiziraju se postupno i u fazama u skladu s realizacijom planiranih gospodarskih sadržaja.

Uz sabirne prometnice predviđen je pojas zelenila s drvoredom u širini od 3,0 m i pješački pločnik širine do 2,0 m u skladu s grafičkim priložima i tipizacijom profila.

Ostale ulice vezane su na sabirne ulice i omogućavaju kretanje vozila oko prostornih cjelina i pristup planiranim građevnim česticama i javnim parkiralištima.

Javna parkirališta sa određenim kapacitetima – brojem parkirališnih mjesta oznake P, posebno su označena u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.A *Prometno rješenje* u mjerilu 1:2000.

Parkirališta su predviđena uz ulice i unutar prostornih jedinica – građevnih čestica.

Parkirališta na zasebnim površinama, predviđena su za osobne automobile **P** dimenzija 2,5 x 5,0 m. Ukupno je predviđeno 144 parkirališnih mjesta za osobna vozila na javnim parkirališnim površinama.

Pri gradnji građevina, treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta u sklopu građevnih čestica.

Broj parkirališnih mjesta ovisi o namjeni građevina, odnosno za pojedine namjene treba osigurati slijedeći broj parkirališnih mjesta:

- za gospodarske građevine – proizvodne - 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine
- za zanatske, servisne, uslužne i sl. građevine - 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine
- za ugostiteljske građevine (restoran, kafe bar i sl.) - 1 parkirališno mjesto na 25 m<sup>2</sup>
- za hotele, motele, pansionere prema posebnim propisima ovisno o kategoriji
- za trgovine - 4 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine prodajnog dijela
- za dječje ustanove - 1 parkirališno mjesto na jednu učionicu ili za jednu grupu djece.
- za hotele, pansionere, motele - 1 parkirališno mjesto na 2-4 osobe, a u skladu sa propisima o vrsti i kategoriji građevine.
- za ambulantu i ostale javne sadržaje - 1 parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> neto površine građevine.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena površina javnog trga.

Potrebno je omogućiti kretanje osoba sa posebnim potrebama na način da površine budu izvedene bez arhitektonskih barijera i to javne površine i prostor pojedinih građevnih čestica.

### 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

#### 3.5.1. Telekomunikacijska mreža

Predviđeno je polaganje dviju cijevi s PEHD  $\Phi$  50 mm plus 2xPVC  $\Phi$  110; napraviti će se unutarnji prsten, u čvornim točkama postavljaju se kabelski zdenci radi lakšeg račvanja, odnosno omogućavanja lakšeg spajanja objekata.

Osigurani su priključci sa svim izlazima prema prometnicama gdje je predviđeno da se može provesti svjetlovodni kabel,

Osigurani su i koridori za sve eventualne mogućnosti, tako i za priključke kabelske televizije.

Za spajanje objekata na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti slijedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK.
- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kabelskom zdencu što bliže komunikacijskom čvorištu.
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.
- potrebno je voditi računa o postojećim trasama.

- pri planiranju odabrati trasu udaljeno u odnosu na elektroenergetske kabele.
- pri paralelnom vođenju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetska kabel do 10kV	0,5 m
DTK – energetska kabel do 35kV	1,0 m
DTK – energetska kabel preko 35kV	2,0 m
DTK – telefonski kabel Ø	0,5 m
DTK – vodovodna cijev promjera do 200mm	1,0 m
DTK – vodovodna cijev promjera preko 200mm	2,0 m
DTK – cijev kanalizacijskih voda	1,0 m

- pri križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetska kabel	0,5 m
DTK – tk podzemni kabel	0,5 m
DTK – vodovodna cijev	0,15 m

Izgradnju planirane distributivne telekomunikacijske kanalizacije i ostale TK infrastrukture u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe TK infrastrukture (NN 88/01).

Dubina rova u kojeg se polaže cijev iznosi 0.8 m u nogostupu i zemljanom terenu a ispod kolnika 1.2 m od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10 cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabela kanalizacije iznosi oko 0,4 do 0,5 m.

-koristiti tipske montažne kabela zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture, s originalnim poklopcima za dozvoljene pritiske prema mjestu ugradnje.

Gdje se očekuje promet motornih vozila ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a ostale nosivosti 150 kN.

-osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja DTK mora biti usklađena sa odredbama iz pozitivnih zakona i propisa:

### 3.5.2. Vodoopskrba

Vodoopskrba gospodarske zone Zadvarje planira se riješiti iz vodoopskrbnog sustava Makarskog primorja. Naime, neposredno jugozapadno od gospodarske zone nalazi se uređaj za kondicioniranje vode sustava Makarskog primorja.

Za vodoopskrbu zone u planskom periodu potrebno je izgraditi slijedeće objekte:

- rekonstrukciju crpne stanice Zadvarka (unutar uređaja),
- dogradnju tlačnog cjevovoda CS Zadvarka – VS Zadvarka,
- dogradnju vodospreme Zadvarka, za cca V=500 m<sup>3</sup>,
- glavni opskrbni cjevovod profila cca 300 mm (kao vodovod više razine) i
- vodoopskrbnu mrežu unutar gospodarske zone.

Crpna stanica Zadvarka, tlačni cjevovod i VS Zadvarka rekonstruiraju se i dograđuju uz postojeće objekte, iz kojih se danas opskrbljuje naselje Zadvarje i dio Šestanovca. To planski omogućuje faznu izgradnju, a sve ovisno o razvoju gospodarske zone odnosno potrebama za vodom. Tako je moguće gospodarsku zonu u I. oj fazi priključiti na postojeću VS Zadvarka koja se nalazi na koti 288,5 m n. m.

Glavni opskrbni cjevovod profila Ø 300 mm (više razine) služio bi, osim za opskrbu gospodarske zone i za opskrbu objekata na autocesti i opskrbu dijela Šestanovca.

Uz pretpostavljenu minimalnu potrošnju od 0,5 l/s/ha slijedi da će potrebe gospodarske zone za vodom iznositi 15 l/s. Ta količina pokriva potrebe prema prognozama broja zaposlenih, u odnosu na potrebne specifične količine vode od 60 l/osobi/dan, sve uz pretpostavku da u gospodarskoj zoni neće biti djelatnosti koja bi u svom tehnološkom procesu imala iznimnu potrebu za većom količinom vode. U slučaju potrebe za većim količinama vode potrebno je ishodovati posebne uvjete.

Sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu (NN 30/91), Zakonu o izmjenama i dopunama zakona o zaštiti od požara (NN 33/05), te Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06), vodoopskrbnu mrežu gospodarske zone "Zadvarje" je nužno dimenzionirati i na količine vode potrebne za gašenje požara.

Prema važećim uvjetima za dimenzioniranje mreže prema navedenim Pravilnicima potrebno je uzeti u obzir sljedeće čimbenike:

- do 5000 stanovnika/korisnika - 1 požar sa najmanjom količinom vode 10 l/s (bez obzira na otpornost objekata prema požaru)
- za površine na kojoj se nalazi industrijska građevina do 150 ha, računa se s jednim istovremenim požarom
- za građevine zapremine do 5000 m<sup>3</sup>, te za sve kategorije tehnoloških procesa prema ugroženosti požarom, potrebno je 10 l/s.

Prema gore navedenom, preliminarni proračun je izvršen s jednim istovremenim požarom i potrebnom količinom vode od 10 l/s, te je planirana vodoopskrbna mreža prstenastog tipa s cijevima profila 100 mm. U radnoj zoni će se, u pogledu mjera zaštite od požara, graditi samo građevine 2. skupine (zahtjevne građevine).

### 3.5.3. Odvodnja otpadnih voda

Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta (NN br. 55/02.) definirane su zone sanitarne zaštite u svrhu očuvanja i poboljšanja kakvoće i zaštite količine vode postojećih i potencijalnih resursa vode za piće.

Prema grafičkom prilogu Pravilnika gospodarska zona "Zadvarje" ne pripada ni jednoj od definiranih zona sanitarne zaštite.

Međutim, zbog blizine zahvata (vodostan HE Kraljevac) vodoopskrbnog sustava Makarskog primorja, planira se i fekalne i oborinske vode pročititi uz pomoć biološkog uređaja i mastolova/separatora, prije upuštanja u teren.

Odvodnju otpadnih voda gospodarske zone «Zadvarje» potrebno je koncipirati na način da se riješe problemi:

- sakupljanja i dispozicije otpadnih voda s mjesta nastajanja s ciljem ostvarivanja potrebnog standarda rada - boravka u gospodarskoj zoni;
- sakupljanja, pročišćavanja i kontroliranog ispuštanja u teren pročišćenih otpadnih voda potrebne kvalitete s ciljem zaštite podzemnih voda.

Za djelatnosti u vezi proizvodnje, korištenja i skladištenja opasnih tvari potrebno je ishođenje posebnih uvjeta.

Odvodnja otpadnih voda gospodarske zone «Zadvarje» planira se riješiti na slijedeći način :

1. odvodnju otpadnih voda riješiti razdjelnim sustavom;
2. definirati aktivnosti koje se mogu provoditi na području gospodarske zone, a sa ciljem određivanja količine i kvalitete otpadnih voda;
3. odvodnju fekalnih otpadnih voda u planskom periodu riješiti uz prethodno pročišćavanje na biološkom uređaju, sa dispozicijom pročišćenih otpadnih voda putem upojnih bunara - površina;
4. do izgradnje zajedničkog sustava odvodnje fekalnih voda odvodnja se može riješiti izgradnjom vodonepropusnih sabirnih jama na parcelama;
5. odvodnju oborinskih otpadnih voda u planskom periodu riješiti uz prethodno pročišćavanje na mastolovu/separatoru, sa dispozicijom pročišćenih otpadnih voda putem upojnih bunara - površina;
6. do izgradnje zajedničkog sustava odvodnje oborinskih voda odvodnju sa manipulativnih površina i parkinga na parcelama se može riješiti uz prethodno pročišćavanje izgradnjom mastolova/separatora i upojnih bunara na samoj parceli;
7. odvodnju čistih oborinskih voda s krovova objekata riješiti zasebno za svaki objekt, upuštanjem u teren putem upojnih bunara na parceli;

Urbanističkim planom su predložene dvije lokacije uređaja za pročišćavanje i dispoziciju fekalnih i oborinskih voda (vidi grafički prilog 2.E), koje je potrebno analizirati – potvrditi idejnim rješenjem što bi se trebalo izraditi u slijedećoj fazi projektiranja.

Za daljnju razradu projektne dokumentacije potrebno je istražiti hidrogeološke i hidrološke parametre na području obuhvata gospodarske zone Zadvarje.

### **3.5.3.1. Odvodnja fekalnih otpadnih voda**

Sakupljanje odnosno odvodnja fekalnih otpadnih voda predmetne gospodarske zone vršit će se uz pomoć kanalske mreže koja je postavljena s obzirom na topografiju terena – prometnica. Shodno tome odvodnja je riješena sa dva odvojena sustava:

- dio zapadno od državne ceste i
- dio istočno od državne ceste.

Na taj način su sustavno planirane dvije lokacije za pročišćavanje i dispoziciju fekalnih otpadnih voda – za zapadni i istočni dio zasebno. Na tim lokacijama se predviđa izgradnja uređaja, tzv. bio-pročistača koji tretiraju otpadne vode prije upuštanja u teren.

Biološki uređaj za pročišćavanje otpadnih fekalnih voda se, u pravilu sastoji od 3 dijela: objekta trulišta sa 3 komore, uređaja sa filterima, te kontrolnog okna, a to su građevine manjeg volumena te izgledom ne narušavaju okoliš. Budući se veći dio uređaja nalazi ispod površine, dio iznad se može iskoristiti za ozelenjavanje. Moguće je primijeniti i drugi tip uređaja.

Ovim sustavom je, sukladno širenju odnosno izgradnji gospodarske zone (dugoročno rješenje) moguće nadopunjavati broj jedinica uređaja kako se bude napredovalo s izgradnjom gospodarske zone. Iz tog razloga su uređaji smješteni na najnižim nivoletama kako bi se izbjegli dodatni troškovi izgradnje crpnih stanica.

### 3.5.3.2. Odvodnja oborinskih otpadnih voda

Odvodnju oborinskih voda moguće je, obzirom na kvalitetu voda, podijeliti u dvije grupe: čiste oborinske vode s krovova koje se mogu direktno upuštati u teren putem upojnih bunara /na svakoj parceli zasebno/ i oborinske vode sa prometnica, parkirališta i manipulativnih površina, koje su potencijalno onečišćene te im je potreban predtretman prije upuštanja u teren.

Odvodnja oborinskih voda gospodarske zone predviđa se izgradnjom dva zasebna podsustava odvodnje.. Razlog tome je izbjegavanje dugih transportiranja prikupljenih oborinskih voda, a sve u cilju postizanja što manjih profila kolektora oborinske odvodnje.

Svaki od dvaju podsustava, završava sa separatorom ulja i masti - mastolovom, taložnicom, a nakon pročišćavanja voda se upušta u teren preko upojnih površina/bunara. Prvi sustav se uklapa u zaštitno zelenilo oko državne ceste, a do njega se dolazi pristupnim putem širine 4 m, dok je za drugi rezervirana površina između dviju parcela pri istočnom rubu zone, koja se također može ozelenjeti, te ima pristup direktno sa sabirne ulice.

Oborinske vode s krovnih površina poslovnih građevina bi se trebale direktno upustiti u teren putem upojnih bunara bez prethodnog pročišćavanja te na način da se ne ugroze okolne građevine.

Odvodnju oborinskih vode s parkirališta i manipulativnih površina unutar granica parcela do izgradnje zajedničkog sustava odvodnje može se riješiti uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov/separator ulja i masti prije upuštanja u teren putem upojnih bunara na parcelama.

Daljnjom razradom projektne dokumentacije pokazat će se očekivane količine oborinskih voda koje je potrebno pročistiti prije upuštanja, te će se tada sustav odvodnje detaljno definirati.

### 3.5.4. Elektroopskrba

Zonu presijecaju dva dalekovoda koji se moraju izmjestiti; 110 kV dalekovod prolazi kroz trasu i treba ga izmjestiti van zone obuhvata plana, dok bi se drugi dalekovod 35 kV kablirao i spustio kroz zemlju uz trup ceste i na granicama zone ponovno bi se vratio na stupove.

Za potrebe zone planira se porazmjestiti 6 trafostanica snage do 1000 kVA, i to prema ukazanoj potrebi korisnika zone, planira se njihovo razmještanje tako da se zona formira po fazama a moguće su druge kombinacije.

Koridori kabela su uvijek na suprotnoj strani i na propisanoj udaljenosti od telekomunikacijskog sustava.

Montažne trafostanice će trebati cca 42 m<sup>2</sup> površine, kojima će biti omogućen pristup autodizalici, rasvjetni stupovi će biti porazmješteni na svakih cca 30 m, sa snagom žarulja od 250 W.

Napajanje trafostanica predviđeno je iz HE Kraljevac.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata određeni su slijedeći uvjeti:

- građevinska čestica predviđena za trafostanice mora biti minimalno 7x6m sa omogućenim prilazom kamionu, odnosno dizalici.
- planirane kabele 20 kV izvoditi jednožilnim kabelima tipa XHE 49A 3x(1x185) mm<sup>2</sup>.
- planirane kabele 1 kV izvoditi kabelima tipa XP 00-AY, odgovarajućeg presjeka.
- dubina kablinskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.



- širina kabelaških kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera  $\Phi 110$ ,  $\Phi 160$ , odnosno  $\Phi 200$  ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelaške trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm<sup>2</sup>.
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

Koridori elektroenergetskih vodova trebaju se odrediti s obzirom na zadovoljenje tehničko-tehnoloških kriterija za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

U nenastanjenim područjima preporuča se osigurati koridore za prolaz dalekovoda, širine ovisne o nazivnom naponu:

- za DV 10(20) kV koridor širine 2x15 m (min. 20 m)
- za DV 35 i 110 kV koridor širine 2x20 m (min. 30 m)
- za DV 220 i 400 kV koridor širine 2x30 m (min. 50 m)

Osim preporučenih širina koridora kod približavanja vodova drugim objektima ili prelaska prometnica, ali i kod međusobnih križanja vodova obavezno je pridržavati se sigurnosnih visina i udaljenosti prema tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih vodova nazivnih napona od 1 kV do 400 kV.

Ispod i u blizini dalekovoda, posebno u navedenim koridorima nije dozvoljena bilo kakva izgradnja stambenih, poslovnih pa ni industrijskih objekata.

Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama iz slijedećih zakona i propisa:

1. Zakona o gradnji, "Narodne novine" R.H. br. 175/03 i 100/04.
2. Zakona o zaštiti od požara, "Narodne novine" R.H. br.58/93 od 18.lipnja 1993.
3. Zakona o zaštiti na radu, N.N. br.59/96 RH, od 17.07.1996.god.
4. Pravilnik o zaštiti na radu pri korištenju električne energije, N.N. br. 9/87.
5. Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije n.n. (Sl.list br.53/88)
6. Pravilnik o zaštiti od elektromagnetskih polja, N.N. br. 204/03.
7. Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima, HEP-Bilten 3/92
8. Granskih normi Direkcije za distribuciju HEP-a:
  - N.033.01 "Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV"
  - N.070.01 "Tehnički uvjeti za izvođenje kućnih priključaka individualnih objekata"
  - N.070.02 "Tehnički uvjeti za izvedbu priključaka u višekatnim stambenim objektima"

### 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

#### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Urbanističkim planom određene su prostorne cjeline (ukupno 7 prostornih cjelina) za smještaj sadržaja pretežito gospodarske namjene. Od toga je za gospodarsku namjenu proizvodne sadržaje određena prostorna cjelina 1, 2, 3, 7 i 8, te za poslovne sadržaje prostorna cjelina 4, 5 i 6.

Prostorne cjeline 1, 2, 3, 7, i 8. određene su pretežno za gradnju gospodarskih građevina proizvodne namjene (**I**), pretežito industrijske i pretežito zanatske. Prostorne cjeline 4, 5 i 6, određuju se pretežno za gradnju poslovnih gospodarskih građevina, pretežno uslužne i trgovačke namjene (**K**).

U sklopu prostornih cjelina 4, 5 i 6, predviđenih pretežno za gradnju poslovnih građevina (**K**) omogućava se i gradnja športskih i ostalih kompatibilnih sadržaja (veće i manje športske dvorane, ovisno o procjeni potreba zone, bazen, kuglane, otvoreni športski tereni i sl.).

Također se u sklopu prostornih cjelina 4, 5, i 6, predviđenih pretežno za gradnju poslovnih građevina (**K**) omogućava gradnja ugostiteljsko turističkih sadržaja, odnosno gradnja hotela, pansiona, motela, restorana, kafe barova, disco kluba i drugih ugostiteljskih i zabavnih sadržaja te ostalih poslovnih sadržaja.

Svaka prostorna cjelina označena je brojem u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000.

#### Gospodarska namjena – proizvodna i poslovna

*Gospodarska namjena – pretežno proizvodna (industrijska i zanatska I1 i I2)*

**Gospodarske građevine za proizvodne sadržaje (I1 i I2)** mogu se graditi prvenstveno u sklopu prostornih cjelina određenih u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz 4. *Načini i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000. To su prostorne cjeline smještene na istočnom dijelu od planirane državne ceste prema rubnim istočnim dijelovima gospodarske zone, te zapadno od državne ceste prema rubnim dijelovima gospodarske zone (prostorne cjeline 1, 2, 3, 7 i 8.).

U Odredbama za provođenje ovog Urbanističkog plana propisani su uvjeti za gradnju planiranih građevina.

Na građevnim česticama, a unutar prostornih cjelina, tog dijela gospodarske zone, mogu se graditi prvenstveno proizvodne industrijske i zanatske građevine te izuzetno i poslovne građevine - uslužne i trgovačke (prodaja, skladišta) i slične građevine. Omogućava se kombiniranje sadržaja unutar jedne gospodarske građevine, odnosno gradnja uslužnih, trgovačkih, skladišnih i sličnih sadržaja u dijelu građevine namijenjene za proizvodne sadržaje.

Poslovne i slične građevine mogu se graditi na najviše 40% površine prostornih cjelina namijenjenih za gradnju gospodarskih građevina za proizvodne sadržaje (I1 i I2).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_g$  iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  0,8.

Maksimalna visina građevina iznosi 15,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Unutar te visine moguće je realizirati, u pravilu, samo jednu etažu (ako to

tehnološka funkcija građevine zahtijeva), odnosno dopušta se i realizacija više etaža bilo na čitavom tlocrtnom gabaritu građevine, bilo na njegovim pojedinim dijelovima. Građevine se mogu graditi s podrumom.

Kota poda prizemlja mora omogućiti gradnju rampe za utovar/istovar roba, odnosno 1,2 m od kote uređenog terena uz građevinu, ukoliko je planiranoj građevini potrebna rampa. Ukoliko se planira građevina bez rampe za utovar/istovar kota poda prizemlja može biti do visine od 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz građevinu.

Veće visine građevina u gospodarskoj zoni su dozvoljene samo u slučaju kada to zahtjeva tehnologija rada (silosi, rezervoari i sl.).

Omogućava se izvedba ravnih, kosih ili drugih oblika krovova. Preporučuje se da izbor boje za krovni pokrov bude usklađen za zonu ili prostornu cjelinu.

Jedinstveni tretman građevina, u skladu s tehnološkim procesom, mora biti unutar pojedine građevne čestice, dok se generalno oblikovanje građevina, obzirom na raznovrsne sadržaje, ne može egzaktno propisivati. Moguća je gradnja klasičnih ili montažnih, odnosno polumontažnih građevina od predfabriciranog betona ili čeličnih konstrukcija.

Gradivi dio građevne čestice prema ulici postavljen je na udaljenosti od 5,0 do 7,0 m od vanjskog ruba ulice ovisno o veličini parcele i ulici ili pješačkom koridoru od kojeg je udaljen (vidi grafički prilog 4.).

U okviru građevne čestice za gradnju gospodarske – proizvodne građevine potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine te ogovarajući broj mjesta za teretna vozila.

Ograde građevinskih čestica mogu biti od niskog zelenila ili metalne visine do 2,0 m. Izuzetno, moguća je i veća visina ograde u slučaju kada to zahtjeva tehnologija proizvodnje i rada.

Priključci na komunalnu mrežu izvode se sa planiranih ulica u kojima se postavlja komunalna infrastruktura u skladu s odredbama Urbanističkog plana.

U cilju zaštite zraka i zaštite od buke treba predvidjeti ozelenjavanje dijela građevne čestice (minimalno 20% površine građevne čestice obrađeno niskim i visokim zelenilom). Uz granicu građevne čestice potrebno je osigurati pojas zelenila minimalne širine 3,0 m.

Na ispustima dimnjaka potrebno je osigurati ugradnju odgovarajućih filtera radi zaštite zraka. Pogoni koji mogu zagađivati zrak prašinom ili drugim emisijama moraju imati riješen sustav odprašivanja ili sličan sustav radi zaštite zraka.

Omogućava se gradnja jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina. Potreban infrastruktura (toplovod i sl.) vodi se planiranim ulicama.

Građevine koje mogu predstavljati izvor buke iznad dozvoljene razine, treba smjestiti na rubnim dijelovima gospodarske zone (u istočnom dijelu zone), kako bi bile što dalje od naselja .

*Gospodarska namjena – pretežno poslovna (uslužna i trgovačka K1 i K2)*

**Gospodarske građevine za poslovne sadržaje (K1 i K2)** mogu se graditi prvenstveno u sklopu prostornih cjelina određenih u grafičkom dijelu elaborat Urbanističkog plana, kartografski prikaz 4. *Načini i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:2.000. To su prostorne cjeline smještene uz koridor buduće državne ceste, kao uski pojas s istočne i zapadne strane (prostorne cjeline 4, 5 i 6.).

U Odredbama za provođenje ovog Urbanističkog plana propisani su uvjeti za gradnju planiranih građevina.

Na građevnim česticama, a unutar prostornih cjelina, tog dijela gospodarske zone, mogu se graditi prvenstveno poslovne građevine uslužne i trgovačke (prodaja, skladišta) i slične građevine te izuzetno proizvodne industrijske i zanatske građevine. Omogućava se kombiniranje sadržaja unutar jedne gospodarske građevine za poslovne sadržaje, odnosno gradnja proizvodnih i zanatskih sadržaja u dijelu građevine namijenjene za proizvodne sadržaje.

Poslovne građevine mogu se graditi kao prodajni sadržaji (prodavaonice, robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda), izložbeni saloni, administrativno-upravni sadržaji (uredi i slični kancelarijski prostori koji služe za potrebe korisnika prostora), skladišta i sl. U osnovnim građevinama mogu se predvidjeti prostori za prateće sadržaje kao što su manji ugostiteljski sadržaji (pretežno za osiguranje ugostiteljskih usluga za zaposlene unutar pojedinih građevnih čestica).

Proizvodne i zanatske i slične građevine mogu se graditi na najviše 30% površine prostornih cjelina namijenjenih za gradnju gospodarskih građevina za poslovne sadržaje (K1 i K2).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  1,2.

Maksimalna visina građevina iznosi P+2, odnosno najviše 15,0 m mjereno od kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Građevine se mogu graditi s podrumom.

Kota poda prizemlja mora omogućiti gradnju rampe za utovar/istovar roba, odnosno 1,2 m od kote uređenog terena uz građevinu, ukoliko je planiranoj građevini potrebna rampa. Ukoliko se planira građevina bez rampe za utovar/istovar kota poda prizemlja može biti do visine od 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz građevinu.

Omogućava se izvedba ravnih, kosih ili drugih oblika krovova. Preporučuje se da izbor boje za krovni pokrov bude usklađen za zonu ili prostornu cjelinu.

Jedinstveni tretman građevina, u skladu s tehnološkim procesom, mora biti unutar pojedine građevne čestice, dok se generalno oblikovanje građevina, obzirom na raznovrsne sadržaje, ne može egzaktno propisivati. Moguća je gradnja klasičnih ili montažnih, odnosno polumontažnih građevina od predfabriciranog betona ili čeličnih konstrukcija.

Gradivi dio građevne čestice prema ulici postavljen je na udaljenosti od 7,0 m od vanjskog ruba ulice.

U okviru građevne čestice za gradnju gospodarske – proizvodne građevine potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine a za dijelove gdje su trgovine - 4 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> neto izgrađene površine prodajnog dijela.

Ograde građevinskih čestica mogu biti od niskog zelenila ili metalne, visine do 2,0 m.

Priključci na komunalnu mrežu izvode se sa planiranih ulica u kojima se postavlja komunalna infrastruktura u skladu s odredbama Urbanističkog plana.

U cilju zaštite zraka i zaštite od buke treba predvidjeti ozelenjavanje dijela građevne čestice (minimalno 20% površine građevne čestice obrađeno niskim i visokim zelenilom). Uz granicu građevne čestice potrebno je osigurati pojas zelenila minimalne širine 3,0 m.

Na ispustima dimnjaka potrebno je osigurati ugradnju odgovarajućih filtera radi zaštite zraka. Pogoni koji mogu zagađivati zrak prašinom ili drugim emisijama moraju imati riješen sustav odprašivanja ili sličan sustav radi zaštite zraka.

Omogućava se gradnja jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina. Potreban infrastruktura (toplovod i sl.) vodi se planiranim ulicama.

Građevine koje mogu predstavljati izvor buke iznad dozvoljene razine, treba smjestiti na rubnim dijelovima gospodarske zone, kako bi bile što dalje od mirnijih dijelova sa poslovnim sadržajima.

**Športski sadržaji** potrebni gospodarskoj zoni ali i okolnim naseljima i športskim klubovima Općine Zadvarje mogu se graditi unutar prostorne cjeline 4, 5 i 6. Unutar tih prostornih cjelina omogućava se gradnja zatvorenih i otvorenih športskih građevina. U sklopu športskih građevina može se predvidjeti uređenje pratećih sadržaja (klupske prostorije, ugostiteljski sadržaji, prodaja opreme i sl.) u funkciji osnovne namjene građevine.

Zatvorene športske građevine mogu se graditi kao športske dvorane za različite športove te bazeni, kuglane i sl. Otvoreni športski tereni mogu se izvoditi i dijelom natkriveni.

Građevna čestica za gradnju zatvorenih športskih građevina formira se na način da je maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{iq}$  0,5 i maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  1,0.

Gradivi dio građevnih čestica mora biti udaljen 7,0 m od vanjskog ruba ulice.

Maksimalna visina športskih građevina iznosi 17,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Uz otvorena igrališta za različite športove može se, unutar prostorne cjeline predvidjeti gradnja pratećih građevine za potrebe tih igrališta (garderobe, sanitarni čvor, tuševi, rekviziti, uprava, ugostiteljski sadržaji, prodaja i sl.). Građevine za potrebe otvorenih igrališta mogu imati visinu P+1, odnosno najviše 7,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Prateće građevine za potrebe otvorenih igrališta mogu zauzeti najviše 5% površine građevne čestice na kojoj se planira gradnja otvorenih igrališta.

Ukoliko se izvode ograde građevnih čestica za gradnju športskih sadržaja mogu biti izvedene kao zelene ograde ili pune (betonske ili metalne ograde) visine do 2,0 m ili više za potrebe otvorenih igrališta.

Obvezno je ozelenjavanje najmanje 20% površina građevnih čestica tako da se zelenilo izvodi kao vodopropusna površina (nisko i visoko zelenilo).

Priključci na komunalnu mrežu izvode se prema ulici u kojoj se polažu cijevi i vodovi komunalne infrastrukturne mreže.

Na građevnoj čestici za gradnju športskih sadržaja obvezno je uređenje parkirališnog prostora i to 2 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> neto površine građevine te 2 parkirališna mjesta na 100 m<sup>2</sup> otvorenog športskog terena.

### **3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno - povijesnih i ambijentalnih vrijednosti**

Područje gospodarske zone Zadvarje nema posebnih ambijentalnih vrijednosti i zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Sve radove (pripremne radove, radove uređenja, izgradnje, gradnje infrastrukture itd.) potrebno je prethodno najaviti nadležnom Konzervatorskom odjelu i izvoditi ih uz arheološki nadzor s obzirom da se unutar obuhvata Urbanističkog plana nalazi nekoliko vrtača za koje se sumnja da su mogle biti naseljene još u prapovijesno vrijeme.

### **3.7 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Nepovoljni utjecaji na okoliš mogu se očekivati od prometa, obzirom da područje okružuju i isprepleću brojne prometnice koje opskrbljuju zonu. Nepovoljni utjecaj prometa ugrožava kvalitetu zraka i uzrokuje buku. U cilju zaštite zraka i zaštite od buke planira se ozelenjavanje dijelova zone oko kojih se koncentrira promet u mirovanju, kao i formiranje drvoreda uz glavnu sabirnicu.

U cilju zaštite zraka Urbanističkim planom se planiraju mjere zaštite od nepovoljnih emisija nastalim procesom izgaranja, prozračivanja ili grijanja i hlađenja. Omogućava se gradnja jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina tako da se smanje troškovi i nepovoljni utjecaji na okoliš.

U cilju zaštite zraka obvezno je postavljanje sustava filtera na glavnim ispustima dimnjaka nastalim procesom izgaranja, prozračivanja ili grijanja i hlađenja.

Gradnju građevina koje mogu predstavljati izvor buke iznad dozvoljene razine, treba predviđaju se na rubnim dijelovima proizvodne zone, kako bi bile što dalje od mirnijih dijelova poslovne zone.

Za građevine koje mogu imati nepovoljan utjecaj na podzemno krško područje (podzemne vode) potrebno je prethodno hidrogeološko mikrozoniranje terena.

Mjere zaštite od požara obuhvaćaju slijedeće:

- prilikom gradnje, izbjegavati gradnju zatvorenih blokova i omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila,
- prilikom gradnje građevina treba smanjivati požarno opterećenje zone i provesti zoniranje izvedbom građevina vatrootporne konstrukcije. Nove građevine javne namjene potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara,
- izgraditi hidrantsku mrežu, sukladno uređenju zemljišta i novoj gradnji.

Rješenjem svih otvorenih površina i građevina treba omogućiti kretanje invalidnih osoba, dakle bez arhitektonskih barijera.

Nepovoljni utjecaji na okoliš mogu se očekivati od elektroprivrednih objekata

Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima zone, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primijenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu.

U tom kontekstu mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- Niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na ovom području nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora.
- Primjenom kabelaških (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova nn (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.
- Primjenom kabelaških razvodnih ormarića (KRO) i kabelaških priključnih ormarića (KPO) izrađenih od poliestera bitno se produljuje njihov vijek trajanja, poboljšava vizualna prihvatljivost i povećava sigurnost od opasnih napona dodira.
- Trafostanice gradskog tipa izgraditi u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš.
- Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

Obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja sustava elektroopskrbe na okoliš sve elektroprivredne objekte možemo grupirati u dvije skupine:

- Elektroprivredni objekti locirani na slobodnim (nenastanjenim) površinama s manjom vjerojatnošću pojave negativnih posljedica na okoliš zbog čega su propisi i zahtjevi u pogledu uvjeta zaštite znatno blaži.
- Elektroprivredni objekti locirani u naseljenim mjestima s većim negativnim utjecajem na okoliš pa su i zahtjevi u pogledu eko-zaštite prostora stroži.

Ovdje treba napomenuti da se pod pojmom zaštite okoliša ne misli samo na zaštitu od aktivnih zagađivača prostora (proizvodnja otrovnih plinova i zračenja) već je to širi pojam koji obuhvaća zaštitu od buke, vibracija, vizualnog narušavanja okoliša, elektromagnetskog zagađenja i opasnih bioloških utjecaja na životinje i ljude (direktni i indirektni dodir električne struje).

Srednjenaponski i visokonaponski elektroprivredni objekti predstavljaju povećanu opasnost za život ljudi i životinja na svim mjestima gdje se nalaze. Isto tako imaju negativan utjecaj putem elektromagnetskih polja i to u psihološkom i biološkom pogledu na sva živa bića u neposrednoj blizini, duž cijele trase dalekovoda. Iz tih razloga nije ih preporučljivo locirati na području pojedinih naselja. Svi elektroprivredni objekti smatraju se izvorima niskofrekventnih magnetskih polja pa u eksploataciji moraju zadovoljavati kriterije o maksimalno dozvoljenim razinama električnih i magnetskih polja određenih u Pravilniku o zaštiti od elektromagnetskih zračenja.

Odvodnju oborinskih otpadnih voda s parkirališta i manipulativnih površina unutar građevne čestice riješiti upuštanjem u teren upojnim bunarima, uz prethodno pročišćavanje u separatoru ulja i masti i taložnici.

