

0. UVOD

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja Konopice

Općinsko vijeće Općine Selca donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Konopice („Službeni glasnik Općine Selca“, br. 07/2013.) na sjednici održanoj 23. prosinca 2013. godine.

Urbanistički plan obuhvaća gospodarsko-poslovnu namjenu (K4) Konopice koja je smještena u središnjem zapadnom dijelu općine na zračnoj udaljenosti približno 3 km od naselja Selca. Zona se nalazi uz državnu cestu DC 113 Supetar – Nerežišće – Sumartin (trajektna luka), odnosno sa njene sjeverne strane.

Urbanistički plan obuhvaća površinu veličine oko 10,5 ha, u što je uključena površina dijela državne ceste DC 113 kao i površina tranzitne glavne ceste koja presijeca poslovnu zonu i nastavlja dalje prema sjeveru.

Ocjena stanja u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Konopice

Područje poslovne zone Konopice je u naravi djelomično izgrađeno područje, ali koje je komunalno nedovoljno opremljeno. Uz poslovnu zonu (i dijelom u njoj) nalazi se eksploatacijsko područje mineralnih sirovina „Jasenovac“ koje je potrebno sanirati u dijelu gdje je završena eksploatacija.

Izradom i donošenjem Urbanističkog plana osigurava se primjerenije uređenje zone, sanacija dijela kamenoloma i gradnja novih poslovnih i proizvodnih pogona.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Urbanističkim planom određena je sljedeća namjena površina:

- poslovna namjena (K4 - mješovita zona pretežito poslovna),
- proizvodna namjena (I2 - pretežito zanatska),
- infrastrukturni sustavi (IS1-trafostanica, IS2-uređaj za pročišćavanje otpadnih voda),
- javne prometne površine.

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina unutar obuhvata Urbanističkog plana:

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		ha	%
1.	POSLOVNA NAMJENA K4 - mješovita zona pretežito poslovna	7,4	70,5
1.	PROIZVODNA NAMJENA I2 - pretežito zanatska	1,3	12,4
7 3.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - IS1 - trafostanica - IS2 - uređaj za pročišćavanje otpadnih voda)	0,2	1,9
3.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE	1,6	15,2
U K U P N O (obuhvat Urbanističkog plana)		10,5	100,0

Poslovna zona Konopice ukupno obuhvaća površinu od oko 10,0 ha, odnosno sljedeće namjene koje su isključivo u funkciji zone:

- poslovna namjena 7,4 ha,
- proizvodna namjena 1,3 ha,
- infrastrukturni sustavi (trafostanica i uređaj za pročišćavanje) 0,2 ha,
- dio javnih prometnih površina 1,1 ha.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Urbanističkog plana omogućava se izgradnja građevina proizvodne (I2) i poslovne (K4) namjene za smještaj zanatskih, poslovnih i drugih djelatnosti, kao što su:

- pogoni za proizvodnju, obradu i preradu materijala od drva, papira, metala, plastike i sl.;
- pogoni za obradu kamena;
- pogoni za obradu i preradu poljoprivrednih, ribljih i drugih proizvoda;
- pogoni za proizvodnju pekarskih, stlačarskih i sličnih proizvoda;
- prodajni prostori (trgovine, robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda);
- skladišni prostori i izložbeni saloni;
- komunalno-servisni sadržaji (autoservisi, radionice, praonice, garaže i sl.);
- ugostiteljski i slični sadržaji (restoran, zalogajnica, caffe bar, disco i drugi slični sadržaji);
- uslužni i administrativno-upravni sadržaji;
- druge slične djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš.

Prostorne cjeline

Za smještaj planiranih sadržaja poslovne i proizvodne namjene određeno je formiranje 6 prostornih cjelina koje su označene brojevima 1, 2, 3, 4, 5 i 6. Prostorne cjeline definirane su osnovnom prometnom i komunalnom infrastrukturom te granicom obuhvata Urbanističkog plana.

Unutar prostornih cjelina omogućava se formiranje građevnih čestica, gradnja zgrada, kolnih i pješačkih površina, manipulativnih površina, pješačkih staza, komunalne i druge infrastrukturne mreže te uređenje zelenih površina.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih prostornih cjelina poslovne zone prikazani su u sljedećoj tablici:

Oznaka prostorne cjeline	Površina prostorne cjeline (m ²)	Oznaka gradivog dijela	Površina gradivog dijela (m ²)	Namjena gradivog dijela unutar zahvata	Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k _{ig})	Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k _{is})	Najveća katnost zgrade	Najveća visina zgrade (m)
1	13 690	1a	10 875	K4	0,5	1,0	Po+P+1	9,0
2	10 665	2a	3 005	K4	0,5	1,0	Po+P+1	9,0
		2b	4 380					
3	2 490	3a	1 215	K4	0,5	1,0	Po+P+1	9,0
4	12 800	4a	8 610	I2	0,5	1,0	Po+P+1	9,0
		4b	810					
5	20 550	5a	16 715	K4	0,5	1,0	Po+P+1	9,0
6	27 255	6a	210	K4	0,5	1,0	Po+P+1	9,0
		6b	22 170					
UKUPNO	87 450	-	67 990	-	-	-	-	-

Građevne čestice

Veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m².

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,5, a najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 1,0.

Unutar građevnih čestica omogućava se gradnja zgrada, kolnih i pješačkih površina, manipulativnih površina, pješačkih staza, komunalne i druge infrastrukturne mreže, te uređenje zelenih površina.

Preporuča se da se najmanje 20% svake građevne čestice uredi zelenim površinama (autohtono nisko i visoko zelenilo).

Svaka građevna čestica, unutar poslovne zone, mora se priključiti na javnu prometnu površinu, te na telekomunikacijsku, električnu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu.

Promet u mirovanju potrebno je riješiti izgradnjom parkirališta, ili garaže u podrumskom dijelu zgrade.

Zgrade

Na građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više zgrada.

U sklopu zgrade poslovne namjene moguće je organizirati i prateće sadržaje koji proizlaze isključivo iz potrebe osnovne poslovne namjene (npr. prodajni i izložbeni saloni za promidžbu vlastitih i drugih proizvoda, administrativno-upravni sadržaji, zalogajnica, kafe bar i sl.). Prateći sadržaji mogu se graditi i kao zasebne zgrade na građevnoj čestici.

Najveća visina zgrade iznosi Po+P+1 (podrum i dvije nadzemne etaže), odnosno najveća visina zgrade iznosi 9,0 m. Iznad navedene visine moguće je izvesti dijelove zgrade koji zahtijevaju određeno tehnološko rješenje (silosi, rezervoari i sl.). Zgrada može imati jednu ili više podrumskih, odnosno suterenskih etaža.

Postojeća zgrada

Unutar prostorne cjeline 4 omogućava se rekonstrukcija postojeće zgrade i drugih postojećih sadržaja, te gradnja novih zgrada.

Postojeća zgrada i drugi postojeći sadržaji, unutar prostorne cjeline 4, mogu se rekonstruirati radi poboljšanja funkcionalnosti, te se dozvoljava:

- sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova zgrade,
- dogradnja i/ili nadogradnja zgrade sukladno ovim Odredbama a unutar naznačenog gradivog dijela ovog zahvata,
- rekonstrukcija postojećih pratećih sadržaja i komunalnih instalacija, odnosno priključenje na komunalnu infrastrukturu.

Do izgradnje kanalizacijskog sustava unutar zone (i priključenja na isti) obvezna je izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda iz postojeće zgrade i izgrađenih sadržaja, te ispuštanje pročišćenih voda u teren putem upojne površine.

3. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Osnovnu prometnu mrežu unutar zone čine dio glavne ceste i pristupne ceste kojima se ostvaruje priključak na državnu cestu DC 113.

Državna cesta

Na DC 113 potrebno je izgraditi dva priključka kojima će se poslovna zona kolno povezati sa širim područjem.

Glavni priključak poslovne zone potrebno je realizirati na središnjem dijelu, a sporedni priključak na zapadnom dijelu obuhvaćene dionice DC 113.

Građevna čestica (koridor) za rekonstrukciju državne ceste je širine od 13,0 m do 19,5 m.

Glavna cesta

Glavna cesta povezuje poslovnu zonu s državnom cestom DC 113.

Za realizaciju glavne ceste određena je građevna čestica (koridor) širine 9,5 m, odnosno 15,0 m na dionici gdje je određeno uređenje zaštitnog zelenog pojasa sa zelenilom u potezu.

Pristupne ceste

Za pristupne ceste određena je građevna čestica (koridor) širine 9,5 m.

Parkirališta

Promet u mirovanju potrebno je riješiti izgradnjom parkirališnih površina (parkirališta) ili garaže u podrumskom dijelu zgrade.

Potreban broj parkirališnih mjesta ovisi o namjeni, te je u okviru građevne čestice za poslovne sadržaje potrebno osigurati:

za poslovni prostor administrativno-uslužnog tipa	1 PM* / 40-60 m ² korisnog prostora
za trgovački odnosno uslužni prostor	1 PM / 20m ² korisnog prostora za zgrade do 500m ²
	min.40 PM/1000 m ² koris. prost. za veće sadržaje
za servisne, skladišne i zanatske prostore	min. 1 PM/100m ² koris. prost. za zgrade do 500m ² koris. prostora
za ugostiteljske sadržaje	1 PM na 5 sjedala (ili prema posebnim propisima)

* PM - parkirališno mjesto

4. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Planiranu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) potrebno je priključiti na postojeću DTK iz najbližeg komutacijskog čvorišta.

Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućava se postavljanjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na planiranim zgradama (uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće).

5. ENERGETSKI SUSTAV

Elektroenergetika

Za napajanje električnom energijom planiranih objekata potrebno je izvršiti sljedeće:

- ukinuti postojeći dalekovod 35 kV između stupova i izgraditi novi kabel 35kV;
- izgraditi dvije trafostanice 20(10)/0,4 kV, instalirane snage 1000 kVA;
- izgraditi priključni kabel 10(20) kV unutar zone, tip kabela je XHE 49A 3x1x185 mm²;
- izgraditi dva priključna kabela 10(20) kV izvan zone, tip kabela je XHE 49A 3x1x185 mm²;
- izgraditi niskonaponski kabelski rasplet 1kV, tip kabela je PP 00A 4x150 mm²;
- izgraditi javnu rasvjetu na pristupnim cestama.

Obnovljivi izvori energije

Unutar obuhvata Urbanističkog plana moguće je postavljanje fotonaponskih ćelija, solarnih kolektora na krovovima i iznad parkirališta, postavljanje podzemnih dizalica topline, prikupljanje i korištenje kišnice kao i korištenje ostalih obnovljivih izvora energije.

Plinske instalacije

U zgradama poslovne zone moguće je korištenje plina kao energenta iz javne plinoopskrbe (kada se steknu tehnički uvjeti). Plinovod je potrebno voditi kroz planirane ulice. Ostala potrebna infrastruktura će biti sadržana u projektnoj dokumentaciji koja će se izrađivati za potrebe odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno Zakonu.

6. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba

Za potrebe opskrbe vodom poslovne zone (i Selačkih zaseoka) potrebno je izgraditi novi vodoopskrbni podsustav Konopice - Selački zaseoci te ga spojiti na postojeći vodoopskrbni sustav Selca - Novo Selo, odnosno na postojeću VS „Selca“.

Izgradnjom vodoopskrbnog podsustava Konopice - Selački zaseoci potrebno je, na širem području obuhvata Urbanističkog plana, izvesti sljedeće:

- ugraditi novu crpnu stanicu unutar građevine postojeće VS „Selca“ ($V=500 \text{ m}^3$, K.D. 169,0 m.n.m.),
- izgraditi novu VS „Grabovik“ ($V=150 \text{ m}^3$, K.D. 380,5 m.n.m.) sa pristupnom prometnicom,
- izgraditi dovodni tlačno-gravitacijski cjevovod, od crpne stanice do VS „Grabovik“, u duljini cca 5015 m,
- izgraditi opskrbne cjevovode gravitacijskog tipa (za Selačke zaseoke), u ukupnoj duljini cca 6033 m.

Poslovnu zonu potrebno je priključiti na dovodni tlačno-gravitacijski cjevovod, a unutar poslovne zone potrebno je izgraditi vodoopskrbnu mrežu.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodnju otpadnih (fekalnih i oborinskih) voda poslovne zone potrebno je riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom, odnosno odvojeno zbrinuti fekalne i oborinske vode.

Odvodnja fekalnih voda

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi fekalni kanalizacijski sustav, odnosno gravitacijske i tlačne cjevovode, crpne stanice, uređaj za pročišćavanje i ispušt pročišćenih otpadnih voda.

Fekalne otpadne vode se preko glavnog kolektora i crpnih stanica dovode do uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda, te nakon pročišćavanja ispuštaju u okolni teren preko upojne površine.

Na fekalni kanalizacijski sustav potrebno je priključiti sve zgrade. Otpadne vode čiji je sastav lošiji od dopuštenog potrebno je prije upuštanja u fekalnu kanalizacijsku mrežu pročistiti i dovesti na razinu sastava fekalnih otpadnih voda.

Do izgradnje fekalnog kanalizacijskog sustava poslovne zone omogućava se izgradnja vlastitih uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda unutar građevnih čestica poslovne zone. Uređaj za pročišćavanje treba imati odgovarajući stupanj pročišćavanja. Nakon izgradnje fekalnog kanalizacijskog sustava poslovne zone, svi sadržaji poslovne zone moraju se priključiti na kanalizacijski sustav.

Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode s krovova zgrada („čiste“ oborinske vode) upustiti direktno u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina unutar zahvata u prostoru odnosno građevne čestice.

Oborinske vode s prometnica, parkirališta i manipulativnih površina, unutar zahvata u prostoru odnosno građevne čestice, potrebno je prikupiti te nakon pročišćavanja (separator masti, ulja i taloga) upustiti u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina unutar zahvata u prostoru odnosno građevne čestice, ili onečišćene ispustiti u sustav oborinske kanalizacije poslovne zone u profilu prometnica.

Oborinske vode s javnih prometnica unutar poslovne zone potrebno je sakupiti putem slivnika u sustav oborinske kanalizacije te nakon pročišćavanja na uređaju (separator masti, ulja i taloga) upustiti u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina.

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

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i kulturne baštine

Unutar obuhvata Urbanističkog plana nema zaštićenih područja, područja ekološke mreže kao ni posebnih kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti koje je potrebno štiti.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Opće mjere zaštite

Na području obuhvata Urbanističkog plana ne smiju se obavljati zahvati u prostoru, uređivati ili koristiti zemljište, te graditi zgrade na način da svojim izvođenjem, postojanjem ili upotrebom ugrožavaju život, rad i sigurnost ljudi ili imovine, odnosno vrijednost okoliša.

Djelatnosti koje se obavljaju u poslovnoj zoni ne smiju ugrožavati okoliš.

Ostale mjere zaštite

Ostale mjere zaštite odnose se na:

- mjere zaštite od požara,
- mjere zaštite od elektroenergetskih objekata,
- mjere zaštite tla, voda i mora,
- mjere zaštite od buke,
- mjere zaštite zraka,
- mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.