



Šibensko-kninska županija
Općina Pirovac



OBRAZLOŽENJE

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
PODUZETNIČKE ZONE TORINE

travanj, 2026.

SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA	3
1.1.	PRAVNA OSNOVA	3
1.2.	RAZLOZI DONOŠENJA	3
1.3.	PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)	4
1.4.	POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA	7
1.5.	POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA	8
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	10
2.1.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA	10
2.2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ZONE	10
3.	OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA	24
3.1.	PROSTORNI KOCEPT – Osnovna namjena prostora	11
3.2.	ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA	15
3.3.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	16
3.4.	POSEBNE MJERE	21
4.	OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA	25

1. POLAZIŠTA

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poduzetničke zone Torine (dalje u tekstu: Izmjena i dopuna Plana) temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Izrada Izmjena i dopuna Plana utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Poduzetničke zone Torine (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 11/15) (dalje u tekstu: Odluka o izradi).

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi – geometrija plana.

U skladu s člankom 66., stavak 1. Zakona pribavljeno je Mišljenje nadležnog Upravnog odjela za zaštitu okoliša, prostorno uređenje, gradnju i komunalne poslove, KLASA: 351-02/24-01/25, URBROJ: 2182-16/1-24-2, od 4. srpnja 2024. godine. Navedenim mišljenjem određeno je da za predmetne Izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene niti strateške procjene utjecaja na okoliš, kao ni postupak ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Karojba, Jedinostveni upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade, a odgovorna osoba Nositelja izrade je pročelnik prethodno navedenog tijela.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Razlozi za izradu i donošenje Izmjene i dopune Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom;

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

2. Usklađenje s planom više razine

Izmjenom i dopunom Plana izvršit će se usklađenje s Prostornim planom Šibensko-kninske županije.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:

Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

- analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja poduzetničke zone Torine (dalje: važeći Plan) prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti;
- analiza i preispitivanje potrebe revidiranja prometne mreže te planiranje površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te novim projektnim rješenjima izrađenim u proteklom razdoblju od donošenja važećeg Plana;
- određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku;
- potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:
 - izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te
 - dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.

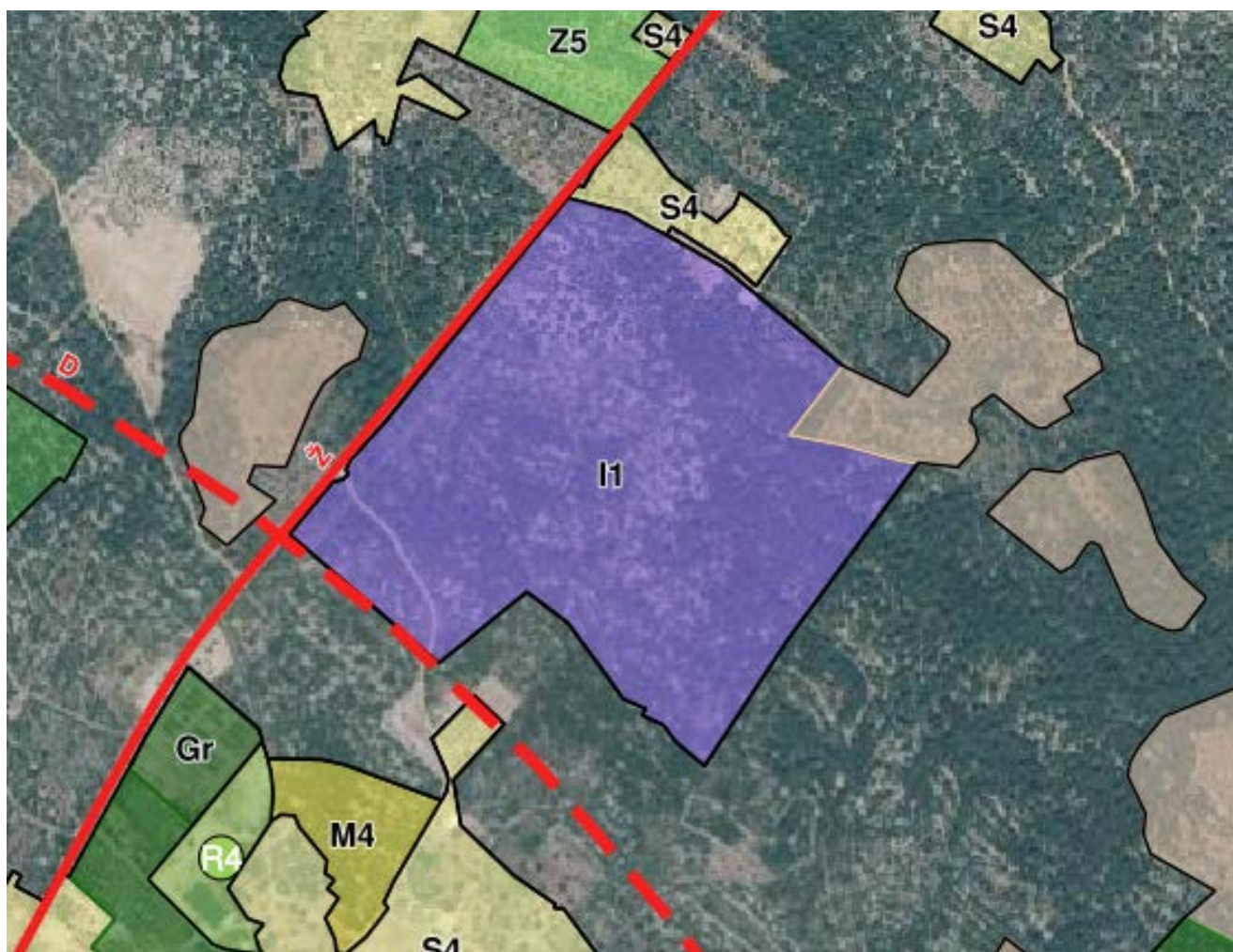
1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Sukladno Prostornom planu uređenja Općine Pirovac područje obuhvata Plana određeno je kao prostor na udaljenosti caa 1,5 km od naselja Pirovac u smjeru naselja Kašić i Stankovci.

Površina obuhvata iznosi 13,65 ha.

Područje obuhvata Plana sa sjeveroistočne strane omeđuje županijska cesta ŽC 6068, a s južne strane koridor buduće obilaznice Pirovca. Obilaznica će zamijeniti sadašnju državnu cestu D8 (Jadranska turistička cesta), koja sada prolazi kroz naselja Pirovac.



Prikaz 1 - Izvod iz kartografskog prikaza 1.1. Namjena prostora (Prostorni plan uređenja Općine Pirovac)

Teren je, od njegovog središnjeg dijela, u padu prema dvije depresije, jedna u smjeru sjeveroistoka i druga u smjeru jugozapada. Visinska razlika između najviših i najnižih točaka terena je do 11 m.

Površina planirane poslovne zone sada je neuređeno makijom obraslo poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, a manji dio u privatnom posjedu.

1.3.2. Prostorno razvojne značajke

Općina Pirovac se opredijelila da u Prostornom planu, a izvan naselja Pirovac, na području Torine, odredi građevinsko područje za razvoj poduzetničke zone. U ovu zonu smještati će se sadržaji proizvodne, poslovne i komunalno-servisne namjene.

Osnovna sadržajna usmjerenja za djelatnosti u poduzetničkoj zoni Torine su:

- sadržaji industrijske i zanatske proizvodnje,
- poslovni, uslužni, trgovački, skladišni, servisni i komunalno servisni sadržaji,
- suha marina,
- infrastrukturni sadržaji kao dio infrastrukture zone kao i posebni sadržaji,
- prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene (ugostiteljstvo, izložbeni saloni i ostali prateći sadržaji).

1.3.3. Infrastrukturna opremljenost

Površine unutar obuhvata Plana nisu infrastrukturno opremljene, ali su uz njih asfaltirana cesta i drugi dijelovi komunalne infrastrukture na koje se ova zona može povezati.

Sjeverozapadnu među zone Torine obrubluje županijska cesta ŽC 6068, koja naselje Pirovac povezuje s naseljem Stankovci. Južnim rubnim dijelom obuhvata Urbanističkog plana prolazi nerazvrstana makadamska cesta koja županijsku cestu ŽC 6068 povezuje s dijelom naselja Slakovac. Sa županijske ceste, uz sjeveroistočnu granicu zone, odvaja se makadamski put kojim se pristupa do dvije postojeće stambene građevine (Zečevine).

U županijsku cestu ŽC 6068 položen je magistralni cjevovod Ø300. Iz ovog cjevovoda moguća je opskrba vodom Poduzetničke zone Torine.

Obuhvatom UPU-a, usporedno sa županijskom cestom ŽC 6068, prolazi električni nadzemni dalekovod 10(20) kV na potezu TS Vodovod Štadin – TS Meići – TS Renac, čiji je izvor TS30/10(20) kV Crljenik.

U sjevernom rubnom području obuhvata UPU-a smještena je TS 10(20)0,4 kV Meići, koja je tornjić s transformatorom instalirane snage 50 kVA.

1.3.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na području obuhvata plana nema zaštićenih područja niti područja predviđenih za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Na području obuhvata plana nema zaštićenih područja niti područja predviđenih za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Na području obuhvata plana nema područja u obuhvatu ekološke mreže NATURA 2000.

1.3.5. Obveze iz planova šireg područja

Za obuhvat Plana na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Pirovac (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 20/06, 09/09-ispravak, 2/14, 15/15-ispravak, 10/18, 13/18-pročišćeni tekst i 8/21, Službeni vjesnik Općine Pirovac broj 6/23-ispravak, 4/24 i 10/24-pročišćeni tekst) kojim je područje obuhvata određeno kao neizgrađeni neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, za koji je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

Prostornim planom uređenja Općine Pirovac područje obuhvata Plana određeno je kao građevinsko područje proizvodne namjene (I1).

Prostorni plan uređenja Općine Pirovac određuje sljedeće smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja: Odlukom o izradi plana užeg područja - provedbenog dokumenta prostornog uređenja se može odrediti uži ili širi obuhvat tog dokumenata od obuhvata određenog Prostornim planom, te se može odrediti obuhvat provedbenog dokumenta prostornog uređenja i za područje za koje obuhvat nije određen Prostornim planom.

Obuhvat pojedinih planova se određuje odlukom o njihovoj izradi.

Osnovne smjernice za izradu propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja za pojedina područja se određuju ovim člankom, a detaljnije smjernice se u skladu s odredbama Prostornog plana određuju odlukom o izradi. Odlukom o izradi se utvrđuje i naziv plana užeg područja.

Provođenje i razrada Prostornog plana uređenja Općine Pirovac, kroz izradu i donošenje planova, ili donošenje izmjena i dopuna planova koji su na snazi (uključivo mogućnost stavljanja istih izvan snage) odvijat će se kao kontinuirani proces, u skladu s ovim Odredbama za provedbu i odlukama o izradi tih planova.

Kroz izradu propisanih urbanističkih planova uređenja potiču se procesi urbane obnove dijelova područja bez odgovarajuće prometne mreže i komunalne infrastrukture, zelenih i pješačkih površina i javnih i društvenih sadržaja, te plansko opremanje neizgrađenog građevinskog područja.

Urbanistički plan uređenja poduzetničke zone „Torine“, ukupne površine ca 17,74 ha. Za dio područja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Poduzetničke zone „Torine“ u površini obuhvata cca 13,7 ha na snazi je Urbanistički plan uređenja poduzetničke zone „Torine“ (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 11/15.). Područje unutar ove zone je neizgrađeno neuređeno, a unutar iste treba detaljnije razgraničiti servisne, obrtničke, skladišne, trgovačke i ostale sadržaje i namjene koji se mogu smještati u ovaj prostor. Treba predvidjeti odgovarajući komunalni standard te uređenje građevinskog zemljišta, opremanje zemljišta gradnja građevina i uređaja komunalne infrastrukture. Urbanističkim planom uređenja moguće je odrediti različite uvjete gradnje od propisanih ovim Planom.

1.3.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja

Poduzetnička zona Torine raspolaže odgovarajućim većim neizgrađenim površinama za proizvodne, poslovne i komunalno-servisne djelatnosti koje nedostaju u naselju Pirovac. Položaj između naselja Pirovac, s turističkim sadržajima i lukom nautičkog turizma (Marina Pirovac), su pogodnosti koje ovoj zoni otvaraju mogućnosti za budući razvoj. Posebno je značajan dobar prometni položaj Poduzetničke zone Torine, koja je cca 10 km udaljena od čvora Pirovac na autocesti A1 te neposredno uz buduću cestovnu obilaznicu naselja Pirovac, koja je nova trasa državne ceste D8 (Jadranska turistička cesta).

Neposredno uz Poduzetničku zonu Torine su trase prometne i ostale osnovne komunalne infrastrukture neophodne za pristup vozilima te opskrbu zone vodom i električnom energijom.

Činjenica da je područje Poduzetničke zone Torine u isključivom vlasništvu Općine Pirovac omogućava pojednostavljeno rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

Ograničenje u razvoju Poduzetničke zone Torine moguće je očekivati, što je uobičajeno, u početnom investiranju njezinog ostvarenja. Tada su potrebne investicije za izgradnju unutarnjih prometnica, koje već u prvoj fazi trebaju biti opremljene potrebnom komunalnom infrastrukturom.

Prirodna razvedenost terena, s denivelacijom i do 11 m, upućuje na moguću potrebu zahvata u teren, kojima bi se smanjile njegove visinske razlike i racionalizirana izvedba odvodne kanalizacije.

Već i prva saznanja javnosti o izradi Urbanističkog plana uređenja Poduzetničke zone Torine, potaknula su potencijalne investitore da se sa njihovim prijedlozima i zahtjevima jave Općini Pirovac, kojima su iskazali interes za smještaj svojih građevina i djelatnosti u ovu zonu.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Izmjena i dopuna Plana dostavljena je javnopravnim tijelima (JPT) i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

U sljedećoj tablici daje se pregled javnopravnih tijela koja su dostavila svoje zahtjeve s kratkim opisom zahtjeva i postupanja po istom (statusu):

Br.	Naziv tijela/pravne osobe	Opis smjernice/zahtjeva	Status smjernice/zahtjeva
1.	Ministarstvo unutarnjih poslova (MUP) , Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Šibenik KLASA: 350-02/24-01/134 URBROJ: 511-01-370-24-2 Datum: 30.12.2024.	Dostavlja zahtjeve i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu.	Dio zahtjeva već je ugrađen u provedbene odredbe, a dio koji se prema novoj strukturi ne određuje provedbenim odredbama prebačen je u Obrazloženje Plana, naslov 3.
2.	Ministarstvo kulture i medija Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Šibeniku KLASA: 612-08/24-10/0477 URBROJ: 532-05-02-14/4-25-2 Datum: 07.01.2025. KLASA: 612-08/25-10/0254 URBROJ: 532-05-02-14/4-25-2 Datum: 12.05.2025.	Budući da područje obuhvata nije neposredna kontaktna zona zaštićene kulturno-povijesne cjeline Pirovac, te da unutar istog nema zaštićenih kulturnih dobara u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara dostavlja se smjernica kojom JPT utvrđuje da nema zahtjeva koje bi bilo nužno ugraditi u izmjene i dopune Plana.	Nema postupanja po dostavljenoj smjernici.
3.	Hrvatski operator prijenosnog sustava (HOPS) , Prijenosno područja Split, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 5, Split KLASA: 700/24-13/25 URBROJ: 3-200-002-05/ID-25-02 Datum: 14.01.2025.	Dostavlja se dopis kojim se utvrđuje da: - unutar granice obuhvata plana nema postojećih elektroenergetskih vodova i postrojenja (DV i TS) napona 400, 220 i 110kV, ali da prolazi planirani dalekovod 110 kV Kapela – Biograd. - traži se ucrtavanje planiranog dalekovoda te se dostavlja trasa u dwg formatu.	Budući je u izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pirovac kojim se planirani dalekovod ucrtava izvan zone obuhvata Plana, navedeni dalekovod nije ucrtan kako je traženo (usklađenje s planom šireg područja).
4.	Hrvatske vode , Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, Split KLASA: 350-02/24-01/0000397 URBROJ: 374-24-1-25-2 Datum: 17.01.2025.	Planom je potrebno dati koncepciju sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda. Potrebno je tekstualnim dijelom planirati prijelazno rješenje, do izgradnje sustava odvodnje. Naveći citiranu odredbu za	Svi navedeni zahtjevi na odgovarajući način ugrađeni su u tekstualni (2.4. Vodnogospodarski sustav) i grafički dio plana - 2.4. Vodnogospodarski sustav.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODUZETNIČKE ZONE

		otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata.	
5.	Zavod za prostorno uređenje Šibensko-kninske županije KLASA: 350-02/25-01/1 URBROJ: 2182-53-25-2 Datum: 20.01.2025. KLASA: 350-02/25-01/1 URBROJ: 2182-53-25-4 Datum: 29.05.2025.	Dopisom se Nositelja izrade i Izrađivača Izmjena i dopuna Plana poziva na primjenu zakona, pravilnika i propisa koji uređuju prostorno planiranje koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Izmjena i dopuna. Skreće se pozornost na netočne odredbe za provedbu.	Navedeni zakonski i podzakonski akti na odgovarajući način su primijenjeni prilikom izrade Prijedloga Izmjena i dopuna Plana, a odredbe za provedbu izrađene su sukladno Pravilniku o prostornim planovima.
6.	Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM) , Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, Zagreb KLASA: 350-05/24-01/379 URBROJ: 376-05-3-24-02 Datum: 27.12.2024. KLASA: 350-05/24-01/379 URBROJ: 376-05-3-25-04 Datum: 06.05.2024.	Dostavlja zahtjeve i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu, a vezano za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.	Navedeni zahtjevi i smjernice, ugrađeni su u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža
7.	Vodovod i odvodnja d.o.o. Kralja Zvonimira 50, Šibenik BROJ: 05-1419/24 Datum: 21.01.2025. BROJ: 05-4444/25 Datum: 04.06.2025.	Dostavljaju se smjernice o vodoopskrbnoj mreži i mreži odvodnje otpadnih voda koje je potrebno ugraditi u tekstualni dio plana. Dostavljeni su podaci o postojećoj vodoopskrbnoj mreži te prikaz projekta rješenja otpadnih voda.	Navedene smjernice, uglavnom su već sadržane u važećim Odredbama te su ugrađene u Odredbe za provedbu, u naslov 2.4. Vodoopskrbni sustav. Grafički prikaz vodoopskrbne mreže i mreže odvodnje otpadnih voda usklađen je s dostavljenim podacima postojećih i planiranih cjevovoda.

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Obzirom na razloge radi kojih se pristupa izradi izmjene i dopune Plana, kao i ciljeve koje se planira postići kroz izradu izmjene i dopune Plana, za izradu Plana nije planirana izrada posebnih stručnih podloga. U izradi će se koristiti sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela kao i sva raspoloživa dokumentacija u posjedu Nositelja izrade koja se pokaže relevantnom za provedbu postupka predmetnih izmjena i dopuna Plana, a ukoliko se ukaže potreba i za drugim posebnim stručnim podlogama od značaja za prostorno-plansko rješenje, iste će biti izrađene.

Stručna rješenja izmjene i dopune Plana izrađuje Stručni izrađivač koji prema posebnom propisu može obavljati poslove prostornog uređenja, koji je ovlašten u postupku prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja (NN br. 136/15), odabran u postupku provedenom sukladno propisima o javnoj nabavi, u suradnji s Nositeljem izrade – Jedinstvenim upravnim odjelom Općine Pirovac te u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela. Stručni izrađivač izmjene i dopune Plana u suradnji s nositeljem izrade može tijekom izrade, ako je to potrebno, izraditi ili koordinirati izradu stručnih podloga, varijantnih rješenja i drugih podloga koje će izrađivati osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, znanstvene institucije i/ili druge stručne osobe.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Osnovni ciljevi uređenja Poduzetničke zone Torine iskazani su Odlukom Općinskog vijeća Općine Pirovac o izradi Urbanističkog plana. Ovom Odlukom se Općina Pirovac opredijelila da na svojem prostoru, a izvan naselja Pirovac, osigura preduvjete za izgradnju i djelovanje gospodarske zone u kojoj će poduzetnici smjestiti i razvijati njihove djelatnosti.

Uspostava gospodarske zone namijenjene razvoju poduzetničkih djelatnosti očekivano će imati pozitivan odraz i na unapređenje demografske slike Općine Pirovac. Cilj je ostvarenje preduvjeta za održivi razvoj u kojem mladi mogu naći svoju šansu zaposlenja te stručnog i poslovnog razvoja.

Prostornim planom odabran je smještaj Poduzetničke zone Torine izvan zone zaštitnog obalnog pojasa mora. Udaljenost od obale mora, veća od 1500 m, preduvjet je da djelatnosti u ovoj gospodarskoj zoni neće imati negativan utjecaj niti na stambena niti na turistička područja naselja Pirovac, kao niti na kakvoću mora.

Odabir gospodarskih struktura, a osobito uvjeti njihove izgradnje i djelovanja koja utvrđuje Urbanistički plan, trebaju biti jamstvo da će djelatnici u ovoj zoni raditi u nenarušenom okolišu i da njihove djelatnosti neće negativno utjecati na širi okoliš.

Postojeća prometna i ostala komunalna infrastruktura treba biti stavljena u funkciju tako da se početak realizacije Poduzetničke zone Torine, što je moguće više, odtereti od velikih financijskih ulaganja.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja zone

Urbanistički plan Poduzetničke zone Torine treba osigurati racionalno korištenje i zaštitu postojećeg prostora. Funkcionalna organizacija i namjena površina trebaju omogućiti realizaciju zone u fazama. Faze izgradnje zone usuglašavat će se sa stvarnim potrebama potencijalnih investitora. Svaka faza izgradnje i opremanja zone treba omogućiti nesmetan rad svih djelatnosti koje će biti obuhvaćene tom fazom.

Treba nastojati da se u prvu fazu realizacije zone, osim za prve zainteresirane poduzetnike, osigura i prostor za smještaj javnih komunalnih djelatnosti kojima nedostaje radni prostor u naselju Pirovac.

Cilj je da se Poduzetnička zona Torine od samog početka opremi prometnom i komunalnom infrastrukturom koja je potrebna za rad u suvremenim uvjetima, kao i da se ostvare svi uvjeti za sprječavanje onečišćenja okoliša. Poseban značaj ima izvedba uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Očekuje se da će se u Poduzetničkoj zoni Torine tijekom projektiranja i gradnje koristiti materijali i oblikovanje koji se trebaju uklopiti u pozitivnu regionalnu graditeljsku tradiciju, vodeći računa o lokalnim klimatskim prilikama.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RIJEŠENJA

3.1. PROSTORNI KONCEPT – Osnovna namjena prostora

Osnovni program za Poduzetničku zonu Torine utvrđen je Prostornim planom koji je za ovu zonu odredio proizvodnu namjenu, a koja je Odlukom o izradi Urbanističkog plana pobliže razlučena na sljedeće namjene:

- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)
- Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3)
- Komunalno-servisna namjena područnog (regionalnog) značaja - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4)
- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8)
- Prometna površina

Razgraničenje namjena prikazano je na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora

Osnovne prostorne sastavnice uređenja prostora obuhvata Urbanističkog plana su javne i zajedničke površine te površine građevnih čestica pojedinih poduzetnika.

Javne i zajedničke površine te njihovo uređenje Urbanistički plan razrađuje tako da se ova zona u svakoj fazi njezine realizacije uređuje sukladno planiranim rješenjima za cijelu zonu, a da bi ta faza istodobno mogla biti opskrbljena svom potrebnom infrastrukturom.

Gradnja i uređenje prostora Poduzetničke zone Torine planirana je tako da su prometna i ostala komunalna infrastruktura postavljeni kao racionalna i pregledna mreža. Istovremeno je ova mreža prilagođena konfiguraciji terena.

Urbanistički plan daje osnovni okvir za program gradnje, a on će se razrađivati temeljem tehnologija potrebnih budućim korisnicima ovog prostora. Površine građevnih čestica pojedinih poduzetnika, veličinom, opremljenosti i primjenom građevnih oblika usklađuju se s posebnostima tehnologija tih djelatnosti.

Poslovna namjena - uslužna (K1)

Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to: uredske, trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljske, druge uslužne djelatnosti.

Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, građevine javne i društvene namjene, hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura.

Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)

Na površinama poslovne namjene – veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja trgovačkih i „outlet“ centara, prema posebnom propisu koji klasificira trgovine.

Na građevnoj čestici poslovne namjene – veliki trgovački centar (K2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama poslovne namjene - veliki trgovački centar (K2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura.

Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3)

Na površinama poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja i uređenje: skladišta, servisa i ostalih prostora vezanih za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta.

Na građevnoj čestici poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama poslovne namjene - logističko-distribucijski centar (K3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata), infrastruktura.

Komunalno-servisna namjena područnog (regionalnog) značaja - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4)

Na površinama komunalno-servisne namjene – za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4) dozvoljena je gradnja i uređenje: skloništa za životinje, groblja za kućne ljubimce, sabirališta nusproizvoda životinjskog podrijetla, spalionica, veterinarskih zgrada i ostalih pratećih veterinarsko-sanitarnih sadržaja sukladno posebnim propisima, s pomoćnim građevinama.

Komunalno-servisna namjena (KS1)

Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1) dozvoljena je gradnja i uređenje: poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća, radionica, garaže i spremišta (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, s pomoćnim građevinama.

Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, infrastruktura.

Proizvodna namjena (I1)

Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje: građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, skladišnih i servisnih površina i građevina.

Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: građevine poslovne i komunalno-servisne namjene, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.), centar/građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata), infrastruktura.

Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene: proizvodna namjena, proizvodna namjena, proizvodna namjena, proizvodna namjena: Ugostiteljsko-turistička namjena.

Zaštitna zelena površina (Z5)

Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja: svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

Površina infrastrukture - energetske sustav (IS7)

Na površinama infrastrukture – energetske sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata: elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama, trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV, skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona, skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona, kogeneracijska postrojenja.

Na površinama infrastrukture – energetske sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)

Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za: korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica), zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda, zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

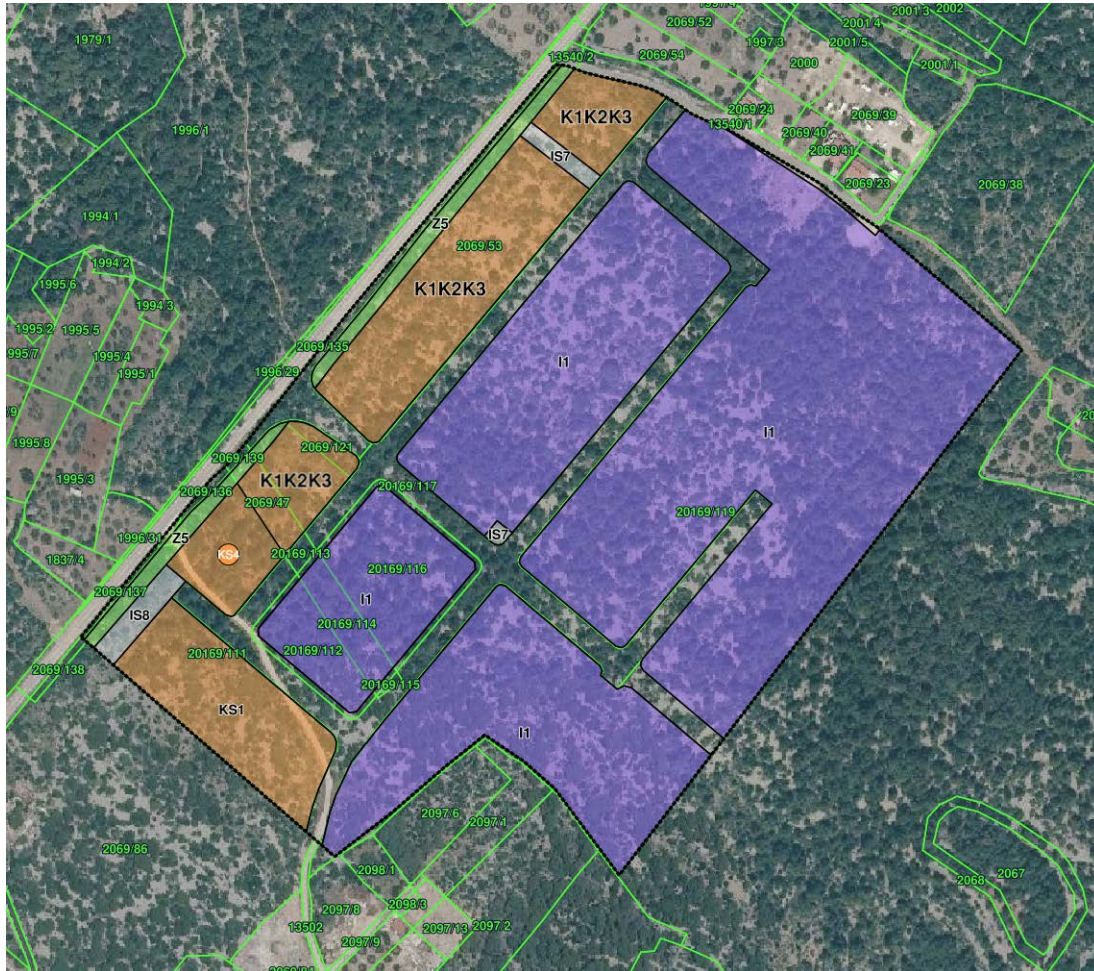
Prometna površina

Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, tramvajske i željezničke pruge, tramvajska, željeznička i autobusna stajališta, zaštitne zelene površine.

Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene



Prikaz 2 - Namjena prostora

3.2. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Površina obuhvata UPU-a iznosi 13,65 ha. Unutar obuhvata planirane su različite namjene čiji su brožčani pokazatelji prikazani u sljedećoj tablici:

NAMJENA POVRŠINA	OZNAKA ZONE	UKUPNA POVRŠINA (ha)	% OD UKUPNE POVRŠINE (4,17 ha)
POSLOVNA NAMJENA - USLUŽNA	K1,K2,K3	1,49	10,92
POSLOVNA NAMJENA - VELIKI TRGOVAČKI CENTAR			
POSLOVNA NAMJENA - LOGISTIČKO-DISTRIBUCIJSKI CENTAR			
KOMUNALNO-SERVISNA NAMJENA PODRUČNOG (REGIONALNOG) ZNAČAJA - ZA POTREBE ZBRINJAVANJA ŽIVOTINJA	KS4	0,27	1,98
KOMUNALNO-SERVISNA NAMJENA	KS1	0,70	5,13
PROIZVODNA NAMJENA	I1	8,60	63
ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA	Z5	0,31	2,27
POVRŠINA INFRASTRUKTURE-ENERGETSKI SUSTAV	IS7	0,06	0,44
POVRŠINA INFRASTRUKTURE-VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	IS8	0,09	0,66
PROMETNE POVRŠINE		2,13	15,60
UKUPNO		13,65	100

Korištenje površina planirano je na način da su srodne namjene grupirane u prostorne cjeline. Prostorne cjeline raspoređene su tako da su one, čije su djelatnosti povezane s vanjskim korisnicima, bliže ulazu u zonu.

Uređenje površina zone planirano je tako da se realizacija može ostvarivati u više faza. Ove faze usklađene su sa zatečenom konfiguracijom terena te kako bi se popunjavanje i razvoj zone usklađivali sa stvarnim prostornim potrebama poduzetnika i mogućnostima Općine Pirovac.

3.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Cestovni promet

Gradnja i uređenje prostora Poduzetničke zone Torine planirana je tako da su sustav prometnica i ostale komunalne infrastrukture postavljeni kao racionalna i pregledna mreža. Istovremeno je ova mreža, sukladno konfiguraciji terena, prilagođena izvedbi u fazama.

Urbanistički plan predviđa funkcionalnu organizaciju površina na način da se osigura neposredni prilaz vozilima do svake buduće građevne čestice u zoni. Prometna mreža omogućava pristup postojećim građevinama izvan granica UPU-a, čime se mogu supstituirati njihovi sadašnji prilazi na županijsku cestu.

Površine za izgradnju prometne infrastrukture prikazane su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav.

Sustav cestovnog prometa utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica razvrstanih i nerazvrstanih prometnica, a to su:

- županijska cesta ŽC 6068 na potezu Stankovci (D27) – Kašić Banjevački – Pirovac (D8),
- sabirna ulica koja je spoj ŽC6068 sa internim prometnicama unutar obuhvata zone;
- ostale ulice koje su sve planirane pristupne ulice unutar zone.



Prikaz 3 – Cestovni promet

Građevna čestica prometnih površina odrediti će se projektom dokumentacijom u postupku izdavanja akata za provedbu plana. Do utvrđivanja građevne čestice prometne površine, površine koje sa njom graniče mogu se osnivati do granice koridora prikazanog u grafičkom djelu Plana, a nakon utvrđivanja građevnih čestica prometnih površina, građevne čestice namjene planiranih ovim planom mogu se osnivati do granica građevne čestice prometne površine.

Kod izgradnje prometnica, spojnih cesta i raskrsnica treba riješiti pitanje odvodnje oborinskih voda dostatno kapacitiranih sustavima odvodnje.

Širinu putova (evakuacijski-protupožarni) izvode se tako da se osigura nesmetani pristup svih ekipa žurne pomoći.

Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.

Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je izvođenje nasipa i usjeka.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju/rekonstrukciju planiranih dionica sabirnih i ostalih ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana su:

- računska brzina 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 12%,
- minimalni poprečni nagibi prometnica i površina su 2%, a maksimalni 5% s riješenom odvodnjom,
- broj prometnih traka i minimalna širina kolnika 2x3,25 m,
- raskrižja u nivou,
- sa prometnice postoje prilazi građevnim česticama,
- pješačke površine (nogostupi), minimalno jednostrani, širine 1,50 m,
- minimalna širina planiranog poprečnog profila 8,10 m.

Prometni pristup na građevne čestice s javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

Na području obuhvata Urbanističkog plana promet pješaka će se odvijati po nogostupima uz prometnice.

Pješačke površine potrebno je urediti sa minimalnom širinom od 1,50 m, a na područjima gdje je to moguće, s uzdužnim nagibom ne većim od 8% za potrebe osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

U sklopu javnih i zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica minimalne širine 2,5 m. Biciklistički promet odvijat će se u sklopu javnih prometnih površina.

Promet u mirovanju

Na svakoj građevnoj čestici mora se osigurati površina za smještaj motornih vozila, a najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta (PGM) koji je s obzirom na namjenu građevina pojedine građevne čestice potrebno ostvariti, određuje se kako slijedi:

1. PROIZVODNE, POSLOVNE, ZANATSKE, SERVISNE: 1 PGM na 100 m² ukupne građevinske bruto površine.
2. UGOSTITELJSKE DJELATNOSTI: 1 PGM na 30 m² ukupne građevinske bruto površine ili 1 PGM na 4 sjedeća mjesta.
3. TRGOVINE: 1 PGM na 70 m² ukupne građevinske bruto površine.
4. PRATEĆI SADRŽAJI: 1 PGM na 50 m² ukupne građevinske bruto površine.
5. SUHA MARINA, ODLAGALIŠTE PLOVILA: 10% od ukupnog broja suhih vezova.
6. SUNČANA ELEKTRANA . 1 PGM po sunčanoj elektrani.

Parkirališno mjesto na javnim parkiralištima te uz uslužnu, ugostiteljsku, trgovačku namjenu ne smije biti manje od 14 m². Veličina i broj pristupačnih parkirališnih mjesta osobama s invaliditetom određene su posebnim propisom.

Komunikacijski sustav

Rješenje mreže telekomunikacija unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

Urbanistički plan osigurava uvjete za gradnju kabelaške kanalizacije radi optimalne pokrivenosti svih djelatnosti potrebnim brojem priključaka, a sukladno odredbama važećeg Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju, Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane

opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine te Pravilnika o tehničkim i uporabnim uvjetima za svjetlovodne distribucijske mreže.

Urbanistički plan određuje mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

Urbanistički plan omogućava da se uz postojeće i planirane trase telekomunikacijskih vodova postavlja eventualno potrebne građevine (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Kabelska kanalizacija kapacitetom mora omogućiti postavljanje vodova više operatora uključujući i operatore kabelske televizije te sadržavati i određenu rezervu (rezervne cijevi).

Nova telekomunikacijska infrastruktura za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova mora omogućiti efikasnu i ekonomičnu izgradnju širokopojsnih žičnih i optičkih mreža i za generacije budućih mrežnih tehnologija, a istovremeno mora biti kompatibilna s postojećim tehnologijama.

Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica, tj. u zoni pješačkih staza ili zelenih površina, s jedne ili obje strane kolnika, ovisno o namjeni površina.

Osnovna TK mreža planira se izvesti podzemnim TK kabelima koji se polažu uz prometne površine. Kablovi se planiraju polagati u PEHD cijevi promjera 50 ili 70 mm koji služe kao zaštita od mehaničkih oštećenja i vlage.

Kod paralelnog vođenja i križanja kabelske kanalizacije s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

Na svim mjestima gdje TK kabeli prelaze preko prometnice TK kabeli se moraju uvlačiti u PVC cijevi promjera 110 mm.

Kod izgradnje građevina na pojedinoj građevinskoj čestici obaveza investitora građevine je polaganje dvije cijevi Ø40 ili Ø50 mm od priključnog zdenca na granici građevne čestice do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar građevine, tako da se taj ormarić veže na temeljni uzemljivač zgrade prema važećim propisima.

Urbanistički plan omogućava gradnju osnovne postaje za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže.

Kod izgradnje bazne postaje za javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je poštovati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

Kod izgradnje antenskih sustava treba osigurati mogućnost njihovog zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara.

Kod izgradnje baznih postaja za javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju tih postaja u okoliš.

Gradnja osnovnih i baznih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže, kao građevina od važnosti za Državu, predviđena je u skladu sa zakonskom regulativom iz područja telekomunikacija na teritoriju Republike Hrvatske.

Energetski sustav

Plin

Urbanističkim planom, u prvoj fazi izgradnje ove zone, nije predviđena opskrba iz plinovoda.

Do izgradnje razvodne plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

Elektroopskrba

Rješenje elektroopskrbe unutar zone obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

Zona će se u I. fazi realizacije električnom energijom opskrbljivati iz postojeće TS 10(20)0,4 kV Meići (instalirane snage transformatora 50 kVA) i iz Urbanističkim planom predviđene TS10(20)0,4 kV, koja se smješta uz središte zone.

Urbanistički plan omogućava postavljanje dodatnih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV odgovarajuće nazivne snage i za pojedinačne građevine, ovisno o njihovim potrebama.

Građevna čestica trafostanice mora biti veličine najmanje 7x6 m (za trafostanicu instalirane snage 1x1.000 kVA) odnosno najmanje 9x8 m (za trafostanicu instalirane snage 2x1.000 kVA), s time da je udaljenost TS od granica susjednih čestica najmanje 2,0 m, a od regulacijske linije najmanje 1,0 m te mora imati neposredan pristup na javno prometnu površinu.

Lokacija nove trafostanice je određena po sistemu centra konzuma, a stvarna lokacija uvjetovana je prvenstveno uz pojavu potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade pa je planirana mreža novih objekata naponske

mreže 20 kV, koja uključuje trafostanice 10(20)/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV kabele, načelna, a konačno će se locirati projektnom dokumentacijom u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno stvarnim potrebama korisnika prostora.

Postojeći nadzemni vodovi 10(20) kV i 0,4 kV, koji prolaze obuhvatom Urbanističkog plana, će se ukinuti i izvesti podzemno u površini zaštitnog zelenila (zaštitni pojas županijske ceste).

Dovođenje električne energije do korisnika predviđeno je niskonaponskim kabelima s napajanjem pojedinih korisnika preko tipskih razvodnih ormara po sistemu ulaz – izlaz, čime se osigurava prstenasto povezivanje i viša sigurnost napajanja energijom.

Posebne uvjete gradnje i priključaka građevina iz ovog članka određuje nadležni operator HEP-a, Elektra Šibenik.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta postavlja se uz sve pješačke i kolne prometnice unutar obuhvata Urbanističkog plana kao cjelonočna i polunočna (paljenje regulirano automatski) te ista treba zadovoljiti standard rasvijetljenosti sukladno važećem Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

Napajanje javne rasvjete provodi se preko razdjelnog ormara s mjernom garniturom i upravljačkim elementima postavljenim izvan TS putem podzemnog kabela.

Napajanje stupova javne rasvjete izvodi se podzemnim kabelima.

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Rješenje vodoopskrbe unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Područje obuhvata Urbanističkog plana opskrbljuje se vodom priključenjem na magistralni cjevovod DN 300 mm položen uz županijsku cestu ŽC6068, koja prolazi uz predmetnu zonu.

Vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće potrebe zone osigura potrebna količina vode prema planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.

Kod izrada idejnih i glavnih projekata izgradnje objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja od nadležnog distributera vode.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana predviđeni su protupožarni hidranti koji se izvode sukladno propisima za zaštitu od požara.

Nije dopušteno zalijevanje/navodnjavanje zelenih površina vodom iz vodoopskrbnog sustava već je u tu svrhu potrebno izgraditi spremnike vode unutar same građevne čestice.

Tijekom izrade projekata vodovodne mreže unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je primijeniti sljedeće uvjete:

- vodovodnu mrežu po mogućnosti projektirati unutar gabarita javnih prometnica;
- prometnice u kojima se planira izgradnja vodovodne mreže ne bi trebalo asfaltirati prije polaganja vodovodne mreže;
- udaljenost cijevi vodovodne mreže od rubnjaka je min. 100 cm;
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm;

Tijekom izrade projekta vodovodne mreže potrebno je izraditi karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.

Otpadne i oborinske vode

Rješenje odvodnje unutar obuhvata Urbanističkog plana prikazano je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Sustav odvodnje planira se kao razdjelni sustav, odvajanjem odvodnje sanitarnih voda od odvodnje oborinskih voda.

Kanalizacijski cjevovodi i građevine dimenzioniraju se za plansko razdoblje od 20 do 30 godina.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata Urbanističkog plana položeni su u pojasu prometnica gravitacijski kanali koji sanitarne vode dovode do uređaja za pročišćavanje.

Urbanističkim planom, uvjetovano morfologijom terena, određene su dvije lokacije za smještaj uređaja za pročišćavanje otpadnih sanitarnih voda i dva upojna bunara.

Sve građevine unutar obuhvata Urbanističkog plana moraju se priključiti na sustav odvodnje otpadnih voda.

Do realizacije sustava javne odvodnje sa uređajem za pročišćavanje moguća je realizacija pojedinačnih građevina sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne javne i odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja građevina s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda i ispuštanjem pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o količini otpadnih voda i uvjetima na terenu, a sve prema posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Sve otpadne vode iz ugostiteljskih, proizvodnih i zanatskih građevina se moraju dovesti na razinu kućanskih otpadnih voda, prije priključenja na predviđeni sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda. Otpadne vode iz kuhinje ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema hrane trebaju se pročistiti predtretmanom (mastolov i taložnica) prije ispuštanja u interni sustav sanitarne odvodnje. Svi potrošači koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda trebaju izraditi predtretmane otpadnih voda do standarda komunalnih otpadnih voda. Svako ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u podzemlje dozvoljeno je uz uvjet da je osigurano neizravno ispuštanje putem upojne građevine sa procjeđivanjem kroz zemlju ili potpovršinske slojeve bez ugrožavanja okolnih građevina i površina.

Sanitarne otpadne vode građevina potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, odnosno važećem Zakonu o vodama.

Investitor je obavezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Urbanističkog plana, ovisno o namjeni građevine.

Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu sa zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona.

Sva izgrađena kanalizacijska mreža mora biti izvedena od vodonepropusnog materijala i odgovarajućeg kapaciteta.

Priključak građevne čestice na mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na kontrolno okno, standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom.

Na mjestu priključka na sustav odvodnje otpadnih voda izvodi se kontrolno okno na dijelu približno 1,0 m od ruba građevne čestice.

Sva revizijska okna moraju biti modularne izvedbe te opremljena lijevano željeznim poklopcem sistema „klik“ dimenzija 60/60 cm, sa okruglim poklopcem i četvrtastim ramom, nosivosti 250 kN.

Do kanalizacije na javnim površinama mora se omogućiti pristup specijalnim komunalnim vozilima.

Interna sanitarna kanalizacija mora se graditi tako da se osigura njezina vodonepropusnost sukladno normi „Polaganje i ispitivanje kanalizacijskih cjevovoda i kanala HRN EN 1610“, a njezina strukturalna stabilnost i funkcionalnost sukladno važećem Pravilniku o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda, kao i rokovima obvezne kontrole ispravnosti građevina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda te važećeg Pravilnika o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti ispitivanja vodonepropusnosti građevina za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

Odvodnja oborinskih voda

Sve oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih površina prikupljaju se putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki i upuštaju u internu kanalizaciju te nakon taložnika ili separatoma masti i ulja upuštaju u oborinsku kanalizaciju prometnice.

Urbanističkim planom, uvjetovano morfologijom terena, određena je lokacija za smještaj uređaja za pročišćavanje oborinske odvodnje s upojnim bunarom.

Na području obuhvata Urbanističkog plana zabranjuje se priključenje sanitarne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda i obratno.

Oborinske vode s krovova i pročišćene oborinske vode mogu se prikupljati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe (zalijevanje zelenih površina, vatrogasne potrebe i sl.).

Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema evidentiranih vodenih tokova, ali se tijekom projektiranja, gradnje i korištenja građevina mora osigurati zaštita od štetnog djelovanja mogućih povremenih bujičnih tokova oborinske i površinske vode, kada može doći do plavljenja ili drugih sličnih štetnih pojava.

Mogući poremećaji u vodnom režimu prevenirat će se uspostavom prikupljanja oborinske vode i njezinim nadziranom odvođenjem oborinskom kanalizacijom.

Interna kanalizacija mora biti izgrađena, izvedena i održavana tako da se isključi mogućnost razlijevanja otpadnih voda po površini, bilo prodorom zagađenih voda u podzemne slojeve, te mora biti zaštićena od djelovanja eventualnog uspora vode u javnoj kanalizacijskoj mreži.

Tijekom projektiranja i gradnje spriječit će se plavljenje podzemnih etaža ugradnjom uređaja za crpljenje vode iz tih etaža.

3.4. POSEBNE MJERE

3.4.1. POSEBNE VRIJEDNOSTI

Zaštićeni dijelovi prirode

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.

Kulturna baština

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki značaj, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

Krajobraz

Radi očuvanja vrijednosti i autentičnosti krajobraz, planiranim zahvatima u prostoru treba što manje mijenjati krajobraz kako bi se očuvale lokalne posebnosti.

Ekološka mreža (Natura 2000)

Na području obuhvata Plana nema područja ekološke mreže NATURA 2000.

Budući da se u blizini obuhvata Urbanističkog plana od zaštićenih područja nalazi Park prirode Vransko jezero, a od područja Ekološke mreže EH (EU ekološka mreža Natura 2000) Područja očuvanja značajna za ptice (POP): HR1000024 Ravni kotari i HR1000025 Vransko jezero i Jasen, te Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS): HR2001361 Ravni kotari i HR5000025 Vransko jezero i Jasen, zaštita ptica kao jedan od temeljnih vrijednosti parka prirode i ciljanih vrsta područja ekološke mreže (Područje očuvanja značajnih za ptice) doprinosi obveza da se na području obuhvata Urbanističkog plana zračni električni vodovi izvode kao podzemni kabeli.

3.4.2. POSEBNA OGRANIČENJA

Tlo

Zaštita tla

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, što treba provjeriti kod planiranja smještaja građevina na građevnoj čestici.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem ispuštanja otpadnih voda.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- provjeriti stabilnost tla prije izvođenja radova na istom,
- obnoviti površine oštećene zemljanim radovima,
- sprječavati oštećenja tla koja uzrokuju eroziju i nepovoljne promjene strukture tla te spriječiti unošenje štetnih tvari u tlo tijekom gradnje građevine i tijekom njenog korištenja,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- prikupljati i kontrolirano odvoditi oborinske vode,
- krajobrazno (parkovno) urediti, odnosno primjereno staništu, rekultivirati negradive površine,
- omogućiti prikupljanje i oporabu korisnog otpada na području obuhvata Urbanističkog plana,
- u okviru praćenja stanja okoliša sustavno mjerenje onečišćenja tla na temelju zakonske regulative.

Zaštita od potresa

Područje obuhvata Urbanističkog plana spada u zonu intenziteta potresa od 7° MCS, što treba uvažavati tijekom izrade proračuna stabilnosti građevina.

Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina, kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja koje bi zapriječilo prolaz ljudi i vozila.

Vode i more

Područje obuhvata Urbanističkog plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite pitke vode, a zaštita voda provodit će se primjenom važećeg Zakona o vodama.

Zaštita podzemnih voda osigurava se obveznom izvedbom i korištenjem razdjelnog sustava odvodnje kojim se sanitarne otpadne vode prikupljaju i odvođe zasebno od oborinskih.

Sanitarne otpadne vode i druge opasne tvari ne smiju se upuštati u sustav javne odvodnje prije nego što su pročišćene do razine kao komunalne otpadne vode odnosno moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti i dopuštene koncentracije prema posebnim propisima.

Oborinske otpadne vode s prometnih i manipulativnih površina, prije upuštanja u sustav oborinske kanalizacije, moraju se prethodno očistiti od ulja, masti i drugih opasnih tvari.

Pročišćene oborinske vode mogu se prikupljati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe ili kao dopuna za vatrogasne potrebe.

Posebnim mjerama je potrebno smanjiti mogućnost zagađenja na prometnicama - zabrana pranja automobila, drugih vozila i strojeva izvan praonica, zabraniti odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, zabraniti odlaganje otpada na zaštitne zelene površine uz ulice i pješačke staze.

Posebne mjere zaštite voda provode se i edukacijom stanovništva o značaju potrebnih količina pitke vode i značaju zdrave vode za čovjeka i ukupni okoliš.

Područja posebnih ograničenja

Zaštitni pojas županijske ceste

Zaštitni pojas prema važećem Zakonu o cestama za županijske ceste iznosi 15 metara.

Gradnja unutar ovog pojasa moguća je isključivo uz suglasnost javno pravnog tijela koje gospodari ovom prometnicom.

Zaštita od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti od buke i podzakonskih propisa koji se donose temeljem zakona. Do donošenja odgovarajućeg podzakonskog propisa primjenjuje se važeći Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Unutar obuhvata Plana nije dopušten smještaj djelatnosti i sadržaja koji predstavljaju izvor nedopuštene buke.

Najveća dopuštena dnevna razina buke za proizvodne djelatnosti iznosi 65 dB(A).

Najveća dopuštena noćna razina buke za proizvodne djelatnosti iznosi 50 dB(A).

Najveća dopuštena noćna razina buke za stalnu ili isprekidanu buku (grijanje, pumpe i sl.) iznosi 25 dB(A), a za kratkotrajnu ili kolebajuću buku (dizala i sl.) iznosi 30 dB(A).

Za izradu karte buke potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za djelatnosti koje buku proizvode.

Planom se određuju sljedeće mjere sustavnog sprečavanja nastanka i ugrožavanja bukom:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje ili remete rad drugih djelatnosti,
- tijekom projektiranja građevina i uređaja koji predstavljaju potencijalan izvor buke određuju se mjere učinkovitog sprječavanja nastanka ili otklanjanja djelovanja buke primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora s povećanom emisijom buke i sl.,
- izvedbom pojasa zelenila prema izvorima buke.

Zrak

Na području Općine Pirovac kakvoća zraka je I. kategorije te istu treba sačuvati preventivnim mjerama.

Tijekom gradnje i drugih radova te korištenja građevina i površina unutar obuhvata Urbanističkog plana treba se pridržavati odredbi posebnih propisa kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka prema važećoj Uredbi o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.

Za potrebe katastra emisija i registara izvora emisija treba uspostaviti i redovno pratiti izvore emisija. U postupku projektiranja i prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka moraju se primijeniti propisane mjere koje obuhvaćaju zaštitu kakvoće zraka. Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku

SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provodit će se sukladno važećim Zakonom o zaštiti okoliša, Zakonom o vodama, Zakonom o zaštiti zraka, Zakonom o zaštiti od buke, Zakonom o održivom gospodarenju otpadom, kao i drugim zakonima i propisima donesenim temeljem tih zakona.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i njegove zaštite u Poduzetničkoj zoni Torine postižu se i racionalnim korištenjem prirodnih dobara i energije te primjenom ovog Urbanističkog plana a posebno:

- svrhovitom funkcionalnom organizacijom prostora,
- prikupljanjem i korištenjem oborinske vode i poticanjem njenog korištenja za tehnološke potrebe,
- poticanjem korištenja sunčeve energije i korištenjem plina kao energenta,
- poticanjem korištenja štednih žarulja u sustavu rasvjete,
- odvajanjem otpada po vrstama i kompostiranjem dijela otpada,
- oporabom i korištenjem neopasnog otpada.

MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća imaju za cilj spriječiti odnosno umanjiti posljedice neželjenih djelovanja prirode i čovjekovih djelatnosti. Urbanističkim planom su utvrđene mjere zaštite koje se provode u postupcima planiranja i projektiranja građevina, prometne i druge komunalne infrastrukture i uređenja površina.

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća na području Poduzetničke zone Torine određuju i nadziru Državna uprava za zaštitu i spašavanje - Područni ured za zaštitu i spašavanje Šibenik (Centar 112) i odgovarajuća tijela Općine Pirovac.

Za potrebe prikupljanja ruševnog materijala unutar Urbanističkim planom određena je površina zone komunalne namjene (oznake K3).

U svrhu zaštite od prirodnih i drugih nesreća primjenjuju se važeći Zakon o zaštiti i spašavanju i svi prateći pravilnici te Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Pirovac.

Zaštita od ostalih prirodnih uzroka

Tijekom projektiranja građevina poglavito obraditi aspekt mogućeg utjecaja olujnog nevremena (olujni vjetar, pijavica, neverini i sl.) te odrediti primjenu građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista i nadstrešnica, prilagođenih jačini vjetra, odnosno da kod izrade projektne dokumentacije treba poštivati odredbe Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji.

Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba koristiti autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.

Zaštita od epidemioloških i sanitarnih opasnosti

Propisanim mjerama Urbanističkog plana osigurava se potpuna odvojenost fekalne od oborinske kanalizacije te onemogućuje miješanje vode za piće s oborinskom ili fekalnom kanalizacijom.

U građevinama Poduzetničke zone Torine nije dopušteno unošenje i proizvodnja tvari koje mogu prouzročiti sanitarne opasnosti.

Instalacija sustava uzbunjivanja i obavješćivanja

Instalacije sustava uzbunjivanja u Poduzetničkoj zoni Torine smještaju se na građevini Dobrovoljnog vatrogasnog društva Pirovac.

Obvezuju se vlasnici korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje da uspostave i održavaju odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.).

Sklanjanje ljudi

Sklanjanje ljudi na području Poduzetničke zone Torine temeljit će se prvenstveno na sljedećim dokumentima:

- Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Pirovac (DLS d.o.o, siječanj 2011.),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86).

Pri projektiranju građevina unutar obuhvata Urbanističkog plana vodit će se računa o mogućnosti prilagođavanja dijela podrumskih, skladišnih i garažnih prostorija, kao dvonamjenskih građevina u funkciji sklanjanja ljudi u slučaju ratne opasnosti, kao i u slučaju tehničkih nesreća.

Evakuacija ljudi

Urbanističkim planom određena su mjesta na otvorenom prostoru za okupljanja ljudi, kao i pravci evakuacije u slučaju nesreća.

Tijekom projektiranja, izvođenja i održavanja prometnica potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti evakuacijskih putova, kako bi se u slučaju potrebe evakuacija mogla provoditi neometano i učinkovito.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Mjere zaštite od požara imaju za cilj spriječiti odnosno umanjiti posljedice požara na ljude i materijalna dobra. Ove mjere na području obuhvata Urbanističkog plana utvrđuju i nadziru Policijska uprava Šibensko-kninska, Dobrovoljno vatrogasno društvo Pirovac i odgovarajuća tijela Općine Pirovac.

U svrhu zaštite od požara primjenjuju se svi važeći zakoni, pravilnici, uredbe i norme povezane sa zaštitom od požara i eksplozija te uvjetima transporta i prometa opasnih tvari, kao i Procjena ugroženosti od požara i Plan zaštite od požara Općine Pirovac.

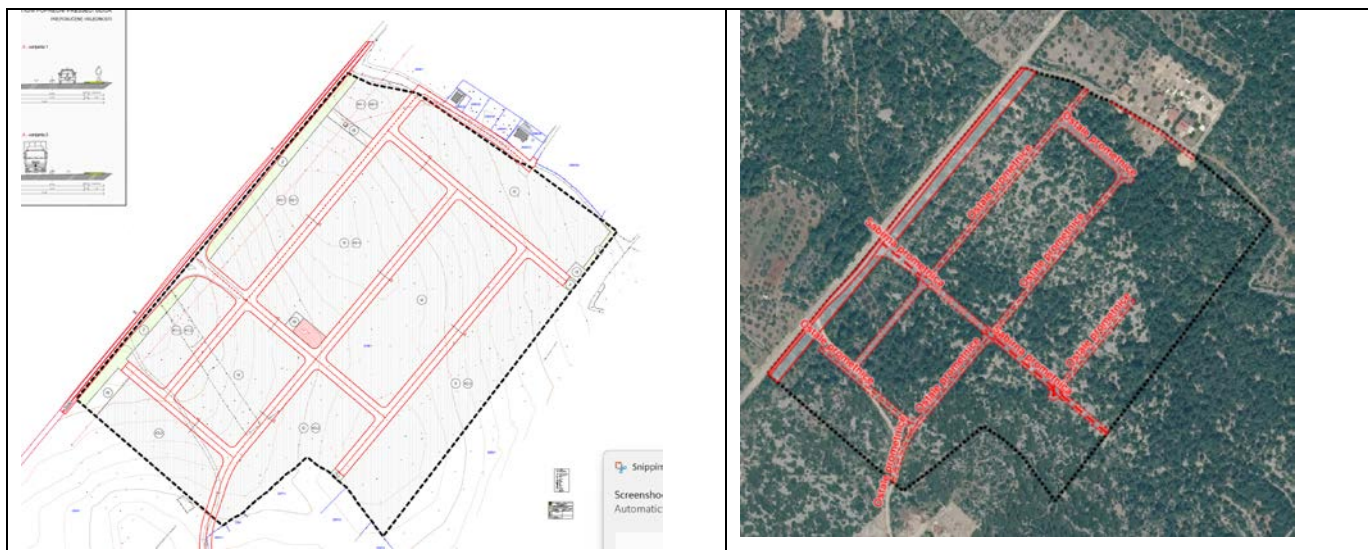
4. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA VAŽEĆIH PLANSKIH RIJEŠENJA

1. U postupku izrade prijedloga Urbanističkog plana obrađeni su svi zaprimljeni zahtjevi i prijedlozi poduzetnika kojima oni iskazuju svoje zanimanje za smještaj njihovih građevina i djelatnosti na području Poduzetničke zone Torine. Ove djelatnosti, ovisno o njihovim posebnostima, grupirane su u Urbanističkom planu u prostorne cjeline.

Sukladno navedenome izvršena je prenamjena površina unutar obuhvata Plana, a uvjeti gradnje propisani važećim Urbanističkim planom nisu se mijenjale nego su se dopunile sukladno izmjenama namjena površina te strukturi provedbenih odredbi određenoj u Pravilniku o prostornim planovima:

- važećim Planom komunalno-servisna namjena bila je planirana za izgradnju reciklažnog dvorišta te vatrogasnog doma. Budući se te građevine više ne planiraju ovim Planom, nego se na površini komunalno servisnih namjena planiraju zgrade komunalnih poduzeća te površina za zbrinjavanje životinja uvjeti gradnje izmijenjeni su na način: najmanja površina čestice smanjena je sa 3000 m² na 2000 m², koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti usklađeni su sa uvjetima za poslovne građevine, visina pročelja zadržana je na 10 m ali je unutar te visine dozvoljen broj etaža kao i u zonama poslovne namjene (Po+P+1);
- tekstualne odredbe dopunjene su u dijelu koji definira uvjete gradnje za sunčane elektrane, koje se dopuštaju isključivo unutar pravila provedbe I1-2;
- najmanja površina građevne čestice za poslovne građevine logističko-distribucijskog centra (skladišta, servisi i sl.) smanjena je sa 1000m² na 800 m², odnosno izjednačena je sa ostalim poslovnim građevinama.

2. Izvršeno je usklađenje prometnih površina sa izrađenim idejnim rješenjima i projektima, te je planirana prometna mreža koja će služiti za buduće proširenje zone.



3. Budući je lokacija pročištača definirana, izmjenama i dopunama briše se druga lokacija koja je bila određena važećim Urbanističkim planom.