

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi ("Narodne Novine" broj 33/01, 129/05), i članka 22. Statuta Grada Nina (Službeni Glasnik Grada Nina broj 1/97, 1/98 i Službeni Glasnik Zadarske županije 1/01), Gradsko vijeće Grada Nina na 7. sjednici održanoj 16. ožujka 2006. godine, donosi:

ODLUKU
o prihvatanju UPU-a «Duševića mlin» Poljica

Članak 1

Prihvaća se Urbanistički plan uređenja «Duševića mlin» Poljica

Članak 2

Kartografski prikazi sastavni su dio ove Odluke

Članak 3

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenom glasniku Grada Nina.

Klasa: 350-03/06-01/2
Urbroj: 2198/11-01-06/1
Nin, 16. ožujka 2006.

GRADSKO VIJEĆE GRADA NINA





d. o. o. za arhitekturu, gradevinarstvo i geodeziju
Zadar, Antuna Barca 7, tel: (023) 244-840, tel / fax: (023) 244-855, E-mail: aces1@zd.htnet.hr

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PROIZVODNE (INDUSTRIJSKE) ZONE
"DUŠEVIĆA MLIN"**

Poljica, Grad Nin

ožujak, 2006.

SADRŽAJ

PREDGOVOR.....	3
OBRAZLOŽENJE.....	4
1 POLAZIŠTA.....	4
1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA NINA.....	4
2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	8
2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA.....	8
2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA.....	9
3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	11
3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA.....	11
3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA.....	11
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA.....	12
3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA.....	15
3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA.....	15
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.....	19
3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	24
I. OPĆE ODREDBE.....	26
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....	27
1 UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....	27
2 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.....	28
3 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....	33
4 UVJETI I NAČIN GRAĐENJA STAMBENIH GRAĐEVINA.....	33
5 UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJA I OPREMANJE PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA.....	34
5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE.....	34
5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE.....	37
5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE.....	38
6 UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA.....	41
7 MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	42
7.1. PRIRODNE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI.....	42
7.2. KULTURNO-POVIJESNA BAŠTINA.....	42
8 POSTUPANJE S OTPADOM.....	42
9 MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	43
10 MJERE PROVEDBE PLANA.....	43
10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA.....	44
10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI.....	44
KARTOGRAFSKI PRIKAZI	
0. POSTOJEĆE STANJE	
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
2a. PROMETNA I ULIČNA MREŽA	
2b. ENERGETSKI SUSTAV I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA	
2c. VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA	
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE	

0. PREDGOVOR

Prostornim planom uređenja Grada Nina, te programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Nina ("Službeni glasnik Grada Nina", broj 9/03 i 14/04) Gradsko vijeće Grada Nina na 20. sjednici, održanoj 2. lipnja, 2003. godine utvrdilo je potrebu izrade Urbanističkog plana uređenja proizvodne (industrijske) zone "Duševića mlin".

Izrada plana povjerena je poduzeću "ACES" d.o.o. Zadar Antuna Barca 7.

Plan je dovršen za javni uvid tijekom studenog 2004. godine. Javni uvid održan je od 29. studenoga 2004 godine do 31. prosinca 2004 godine. Javna rasprava održana je 23. prosinca 2004 godine.

Zaprimljene primjedbe su obrađene. Opravdane primjedbe su unesene u Plan, a na one koje su odbijene odgovoreno je pismenim obrazloženjem.

I. OBRAZLOŽENJE

1 POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA NINA

Područje obuhvata urbanističkog plana uređenja «Duševića mlin» pripada naselju Poljica, jedno od ukupno pet naselja Grada Nina, i obuhvaća 46,94 ha površine.

Značaj naselja Poljica za grad Nin u gospodarskom pogledu je vrlo malen jer su gospodarski potencijali još uvijek uvelike neiskorišteni. Organizirana gospodarska struktura gotovo i ne postoji. Iako je ovo područje obilježeno kvalitetnim poljoprivrednim površinama, ozbiljniji suvremeni oblici poljoprivredne proizvodnje ne postoje.

Predmetni urbanistički plan uređenja (u daljnjem tekstu UPU) obuhvaća neizgrađenu gustu, ali nisko razvijenu šumsku površinu, odnosno makiju. Teren blago pada u smjeru istok-zapad sa prosječnim nagibom od oko 3,5%. Najviši nagib iznosi oko 7%.

Prostor obuhvata graniči sa planiranom zaštitnom šumom na zapadu, od koje je odvojen županijskom cestom Ž 6007 (Zadar-Ražanac), a na istoku i jugu sa «ostalim» šumskim površinama. Izvorište pitke vode «Golubinka» nalazi se «nizvodno» oko 3.900 m sjeverozapadno.

Uz predmetni *Urbanistički plan uređenja proizvodne (industrijske) zone «Duševića mlin»*, u tijeku je i izrada prostorno planske dokumentacije za još nekoliko poslovno proizvodnih cjelina na području Grada Nina. Realizacijom poslovno proizvodnih zona, područje Grada Nina postat će atraktivno područje za življenje, jer će time omogućiti svojim stanovnicima i radna mjesta. Spomenute zone su uglavnom predviđene kao središta uslužnih i poslovnih, te proizvodnih i prerađivačkih djelatnosti niskog intenziteta. Za očekivati je da će razvoj poslovno proizvodnih djelatnosti poticati i pratiti razvoj drugih gospodarskih grana. To se prvenstveno odnosi na razvoj turizma, što je ujedno i primarna gospodarska orijentacija na području Grada Nina.

1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata je sastavljeno od neizgrađenog šumskog zemljišta niske šumsko-gospodarske i ambijentalne vrijednosti.

Najbliže izgrađene strukture nalaze se oko 1.000 m udaljenosti zračnom linijom u naselju Poljica. Arhitektura ovih građevina je tipična za ruralna naselja Ravnih kotara, najčešće obilježena stihijskom novogradnjom i grubim građevinskim intervencijama, uništavajući ili ugrožavajući tradicijsko naslijeđe.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutra III. zone sanitarne zaštite izvora vode za piće, što uvjetuje posebno pažljiv pristup organizaciji prostora i razvoj tog prostora kako bi se zaštitili izvori pitke vode koji se nalaze u blizini ove zone.

1.1.2 Prostorno razvojne značajke

Prostorni plan uređenja grada Nina (dalje PPUG) definira mrežu proizvodnih zona poprilično ravnomjerno po svim naseljima. Poslovne i proizvodne zone su u pravilu smještene na rubovima naselja ili dalje od naselja, kako bi se izbjegli negativni utjecaji ovih zona po stanovanju.

Iako PPUG Nina prepoznaje turizam i poljoprivredu kao glavne grane gospodarskog razvoja, ne smije se zaboraviti da proizvodne i poslovne zone imaju za cilj viši stupanj obrade primarnih proizvoda, te da predstavljaju ozbiljne mehanizme i mogućnosti kojima se mogu upotpuniti i unaprijediti primarne grane

gospodarskog razvoja. Naime, u neposrednoj blizini nalaze se postojeća i planirana jaka turistička središta i kompleksi, kvalitetne poljoprivredne površine i infrastrukturni koridori (ovo se odnosi prvenstveno na planiranu prometnu povezanost).

1.1.3 Infrastrukturna opremljenost

Prostor je komunalno neopremljen, te ga prethodno treba prometno osmisliti, vodeći računa o postojećoj i planiranoj komunalnoj mreži koja ga okružuje.

1.1.3.1 Prometna opremljenost područja

Asfaltirana županijska cesta Ž 6007 (Zadar-Ražanac) prolazi zapadnom granicom predmetnog područja. Sjeverna granica je omeđena neasfaltiranom lokalnom cestom L63056 koja spaja županijsku cestu Ž 6007 i Jadransku magistralu preko Visočana i Poličnika. Na najsjevernijoj točki ovog područja nalazi se uređeno križanje koje spaja navedene prometnice sa županijskom cestom Ž 6004 (Duševića mlin – Vrsi – Nin (centar)). Uređenjem lokalne ceste L 63056 otvorio bi neposredan pravac između ovog područja i autoceste na priključak *Zeleni hrast* u Islamu latinskom. Drugih cesta nema.

1.1.3.2 Telekomunikacijska opremljenost

Na predmetnom području nema TK mreže, te je nužno najbližu komutaciju, RSS Kmeza, smatrati najpovoljnijim rješenjem.

Pošto nema rezervnih kapaciteta, TK mreža Poljica je eliminirana kao priključna točka.

1.1.3.3 Elektroenergetska opremljenost

Na ovom području ne postoji električna mreža i trafostanice.

1.1.3.4 Opremljenost vodoopskrbom i odvodnjom

1.1.3.4.1 Vodoopskrba

Duž zapadnog ruba i dijela sjevernog ruba područja obuhvata ovog UPU-a prolazi trasa vodovodnog cjevovoda Ø 250 mm koji dolazi iz vodospreme "Škripača" i koridorom ceste Zadar-Ražanac produžuje prema naselju Poljica.

1.1.3.4.2 Odvodnja

Obuhvat ovog UPU-a nije izgrađeno područje pa nema ni izgrađene kanalizacijske mreže. Oborinske vode slijevaju se najkraćim putem u okolni teren.

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

Na području obuhvata ne postoje evidentirana arheološka nalazišta ili povijesne građevine. S izuzetkom starog mlina koji se nalazi u ruševnom stanju neposredno uz sjevernu granicu ovog područja, nema ambijentalnih vrijednosti koje treba štiti.

Kako je već spomenuto u prethodnim točkama, zona obuhvata nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite izvora vode za piće. Ovaj Plan je izrađen u skladu s Pravilnikom o zaštitnim mjerama i uvjetima za određivanje zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće kako bi se zaštitila izvorišta.

1.1.5 Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Za predmetno područje od važećih planova na snazi je Prostorni plan uređenja grada Nina (PPUG), koji je donesen u skladu s Prostornim planom Zadarske županije (2001. god). Granica obuhvata urbanističkog plana uređenja određena je PPUG-om.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Nina, Gradsko vijeće Grada Nina na 20. sjednici, održanoj 2. lipnja, 2003. godine između ostalog utvrđuje potrebu izrade urbanističkog plana uređenja proizvodne (industrijske) zone «Duševića mlin».

Temeljni razlozi za izradu UPU-a su:

- potreba definiranja sadržaja i osmišljavanja ovog neizgrađenog prostora, i
- funkcionalno i ekološki prihvatljivo uklapanje buduće izgradnje unutar osjetljivog prirodnog sustava, prvenstveno zbog očuvanja kvalitete izvora pitke vode.

Potrebno je izvesti mikrozoniranje prema *Pravilniku o zaštitnim mjerama i uvjetima za određivanje zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće* za gotovo sve pothvate u ovoj zoni kako bi se zaštitila izvorišta od zagađivanja.

Unutar proizvodne (industrijske) zone PPUG-om dozvoljena je prvenstveno izgradnja i razvoj proizvodnih i prerađivačkih pogona. Zanatske i uslužne djelatnosti, skladišni prostori i trgovina, te ostale slične djelatnosti, dozvoljene su kao popratni sadržaji u funkciji primarne namjene zone.

Unutar ove zone obvezno je osigurati najmanje 15% od ukupne površine za zajedničke javne potrebe (prometnice, parkirališta, zelene površine i sl.).

Najviša izgrađenost parcele je 40%, a najviša iskoristivost parcele jest 1,0.

Građevinska parcela ne može biti manja od 1.000 m², a širina ulične fronte građevinske parcele mora biti 14 m ili više.

Visina je uvjetovana tipom gospodarske djelatnost a ne smije biti viša od 7,5 m. Izuzetak čine građevine ili dijelovi građevina kada to zahtijevaju tehnološki postupci.

Najmanja udaljenosti od susjedne parcele i pristupnog puta je h/2, ali ne manje od 3 m.

Iz PPUG Nina proizlaze slijedeće obaveze u svezi sa prometom u mirovanju:

promet u mirovanju u pravilu treba biti riješen na vlastitoj parceli, a može se urediti i zasebna, zajednička građevinska čestica za potrebe prometa u mirovanju za više građevinskih čestica pod uvjetom da građevine u sklopu tvore jednu cjelinu, i minimalni broj parkirališnih mjesta određen je prema slijedećoj tablici:

Namjena	Broj parkirališnih mjesta
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI:	
Proizvodne, zanatske, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu samostojeće građevine).	Najmanje 2 PM1 po građevini i dodatno 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni
GRAĐEVINE ZA SMJEŠTAJ I BORAVAK GOSTIJU:	1 PM/soba
UGOSTITELJSKE GRAĐEVINE	1 PM/4-10 sjedala
TRGOVINE	4 PM/100m ² bruto izgrađene površine

1 PM = parkirališno mjesto

PPUG-om određuje se i izgradnja sustava za odvodnju otpadnih voda (fekalnih, tehnoloških, oborinskih i drugih).

Kako se radi o neizgrađenom prostoru podataka o broju stanovnika, stanova, gustoće stanovanja i izgrađenosti nema.

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

Na planerskoj razini ograničenja proizlaze iz obveza navedenih u prethodnoj točki (1.1.5), ekološke nosivosti područja, i ukupno raspoloživih površina za izgradnju. Ekološka nosivost će se procjenjivati na temelju ovih odredaba i istraživanja iz kojih će proizaći mikrozoniranje za svaki pojedinačni zahvat u prostoru.

Područje obuhvata Plana nije naseljeno područje niti je PPUG-om predviđeno za stanovanje, već za industrijsku proizvodnju.

Realizacija planiranog zahvata ovisi o materijalnim mogućnostima investitora (fizičke i pravne osobe) i organizaciji izgradnje, koju bi grad Nin morao propisati «Programom izgradnje i uređenja industrijske proizvodne zone Duševića mlin» kao sastavnog dijela «Odredbi za provođenje» ovoga Plana. Neopremljenost zemljišta osnovnom komunalnom infrastrukturom (prometnicama, energetikom, vodom, kanalizacijom i dr.) moglo bi ugroziti realizaciju Plana, ukoliko se realizacija ne bude provodila sustavno. U prilogu realizaciji ovog Plana ide i to da je područje obuhvata potpuno u «javnom» vlasništvu. Grad Nin bi trebao uvjetovati i potpomagati organiziranu realizaciju, jer će u protivnome zasigurno doći do «zaobilazanja» primjene Plana te devastacije ovog prostora. Bila bi to velika šteta za gospodarstvo grada Nina, koje još uvijek oskudijeva ovakvom zonom.

2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Planom se stvaraju pretpostavke za funkcionalni razvoj ovog dijela Grada, te njegovog optimalnog povezivanja sa postojećim izgrađenim, pa i planiranim strukturama, kako bi tvorili skladnu prostornu cjelinu u pogledu gospodarske iskoristivosti, ekološke ravnoteže i kvalitete boravka.

Ovo će se ostvariti, između ostalog, planiranjem odgovarajuće prometne i komunalne infrastrukturne mreže, predviđanjem kompatibilnih uslužnih i rekreativnih sadržaja, te načinom izgradnje.

2.1.1 Demografski razvoj

Kako je već istaknuto u točki 1.1.6. područje obuhvata Plana nije naseljeno područje niti je PPUG-om predviđeno za stanovanje. Ostvarivanjem ciljanog ustroja ovog prostora otvorit će mogućnosti za razvoj proizvodnje i prerade industrijskog tipa, što bi po sebi moglo imati pozitivne učinke na demografski razvoj na području grada Nina u smislu otvaranje novih radnih mjesta unutar područja Grada time zadržavajući stanovnike ovog prostora.

2.1.2 Odabir prostorne i gospodarske strukture

Unutar područja obuhvata planirana prometna mreža ima karakter zvijezde što omogućava ravnomjernu distribuciju prometa unutar zone te jasan izbor pravaca kretanja. U središtu mreže nalazi se kružni tok koji u sebi sadržava mješovite sadržaje u funkciji zone. Unutar prometne mreže smještene su kazete u kojima će se razviti sadržaji industrijske proizvodnje. U ovoj zoni mogu se pojaviti i sadržaji u funkciji primarne namjene zone, i to: skladišta, uredi, uslužne djelatnosti, komercijalni sadržaji i sl.

Struktura i profil prometno-pješačke mreže i mreže javnih zelenih površina omogućit će stvaranje ugodnog ambijenta te izravne veze zaposlenika u ovoj zoni sa popratnim sadržajima unutar zone kao što su trgovine mješovite robe, restorani, kafići i sl.

Predmetna zona imat će dva priključka sa lokalne ceste na internu prometnu mrežu, koja će biti povezana internom kružnicom radi brzog i jasnog povezivanja prometne mreže. Trgovačko-uslužni i upravni sadržaji bit će koncentrirani unutar kružnog toka u središtu zone kako bi sadržaji u funkciji zone bili što «bliži» svim dijelovima zone. Na samom ulazu u zonu bit će smješteno prenoćište (motel), kafeterija/restoran, parkiralište za kamione te sadržaji za servisiranje komercijalnih vozila u funkciji kvalitetnijeg funkcioniranja zone. Manja trgovačka i ugostiteljska zona smjestit će se kod ulaza na jugoistoku zone u cilju opsluživanja radnika i gospodarskih subjekata u južnom djelu područja obuhvata. Ovdje treba istaknuti da uslužni, trgovački i drugi popratni sadržaji nisu isključivo ograničeni na spomenute mikro zone, i mogu se pojaviti i u ostalim dijelovima zone kao sastavni dio neke građevine. Na primjer, tvornica namještaja može sadržavati i izložbeno-prodajni salon u sklopu građevine.

Benzinska postaja smjestit će se na jugu zone uz županijsku cestu kako bi opsluživala promet u prolazu. U svrhe opsluživanja potrebe djelatnosti u proizvodnoj zoni, također će biti moguć priključak između pumpe i zone.

Moguće je spajati parcele i kazete kako bi se ostvarile kompleksnije proizvodne i uslužne cjeline.

2.1.3 Prometna i komunalna infrastruktura

PPUG definira osnovnu širu strukturu komunalne infrastrukture. Prema tome, potrebno je izgraditi cjeloviti sustav infrastrukturne mreže za potrebe zone. Cilj je da se komunalna infrastruktura u svom konačnom obliku izvede na način da zadovolji sve suvremene potrebe proizvodnje i zaštite okoliša.

2.1.3.1 Promet

Postojeća županijska cesta Ž 6007 i izgradnja lokalne ceste L 63056 omogućila bi izvrsnu povezanost zone obuhvata sa širim područjem, pružajući izravne veze sa drugim proizvodnim središtima na ovom području pa i dalje (vidi točku 1.1.5.).

2.1.3.2 Vodoopskrba

Vodoopskrba unutar obuhvata ovog UPU-a riješit će se priključenjem na postojeći cjevovod Ø 250 mm koji prolazi rubnim područjem u koridoru ceste Zadar-Ražanac.

2.1.3.3 Odvodnja otpadnih voda

Prema postojećem Prostornom planu uređenja grada Nina za područje obuhvata ovog UPU-a treba primijeniti razdjelni sustav odvodnje.

Sve fekalne otpadne vode i prethodno pročišćene industrijske tehnološke otpadne vode odvođe se zasebnom kanalizacijskom mrežom do uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda.

Oborinske otpadne vode odvođe se zasebnom kanalizacijskom mrežom i ispuštaju preko upojnih bunara u okolni teren.

2.1.4 Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Kako se ovdje radi o neizgrađenom području, zatečenih građevinskih posebnosti nema, osim ruševne građevine, Duševića mlin, koja se nalazi blizu granice obuhvata. Izgradnja se treba što više uklopiti u prirodni karakter prostora, to jest, građevine treba kaskadirati gdje to teren zahtjeva kako bi bilo što manje uočljive. Dodatno, fasade koje se vide sa županijske ceste moraju biti uređene tako da predstavljaju privlačnu sliku zone.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Osnovni cilj UPU-a jest, sukladno globalnoj namjeni određenoj PPUG-om grada Nina, utvrditi detaljnu namjenu, te suvislu i racionalnu organizaciju prostora uvažavajući pri tom sve zatečene pojedinosti razmatranog područja.

2.2.1 Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoća stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Sadržaji koji će se ostvarivati ovim Planom proizlaze ponajprije iz osnovne prostorne namjene površina određene PPUG-om grada Nina. Razvoj prostora sukladno planiranoj namjeni treba se odvijati na principu održivog razvoja, što podrazumijeva maksimalno racionalno korištenje prostora, vodeći brigu o postizanju ravnoteže između gospodarskih interesa i prirodnih mogućnosti i ograničenja po okolišu.

Vodeći se navedenim ciljevima, osnovna koncepcija Plana je temeljena na uvjetima definiranim u PPUG Nina za ovaj prostor. Uvjeti uređenja prostora su navedeni u točki 1.1.5. ovog Plana.

Statistički podaci navedeni u PPG Nina ukazuju na trend negativnog prirasta stanovništva. Otvaranjem radnih mjesta će zasigurno smanjiti ako ne i zaustaviti opadanje broja stanovništva. Veličina i karakter ove zone nadilazi lokalne kapacitete u smislu potencijalnog broja radno sposobnog pučanstva i

strukture obrazovanosti, ali vrlo dobar geoprometni položaj ove zone omogućit će zapošljavanje i stanovnicima iz okolnih općina.

Kako se radi o neizgrađenom zemljištu nema posebnih obilježja ni ambijentalnih vrijednosti izgrađene strukture. Na ovom području ne postoje evidentirana arheološka nalazišta niti kulturno-povijesni ostaci.

2.2.2 Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planirana prometna mreža postaviti će osnovnu strukturu temeljem koje će se osmisliti prostor i definirati njegov sadržaj.

Obvezna je izgradnja električne, telekomunikacijske, vodoopskrbne i kanalizacijske mreže kako bi se unaprijedila kvaliteta korištenja ovog prostora.

2.2.2.1 Vodoopskrba

Vodovodna mreža unutar obuhvata ovog UPU-a rješava se za konačno stanje izgrađenosti tako da se osiguraju dovoljne količine vode za sve potrebe budućih prostornih sadržaja, kao i za zadovoljenje protupožarne zaštite.

2.2.2.2 Odvodnja otpadnih voda

Sve industrijske tehnološke otpadne vode moraju se prije priključenja na fekalnu kanalizacijsku mrežu prethodno pročititi tako da poprime karakteristike fekalnih otpadnih voda. Sve fekalne otpadne vode s područja obuhvata ovog UPU-a odvođe se do uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda.

Oborinske otpadne vode odvođe se do upojnih bunara preko kojih se ispuštaju u okolni teren.

3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Cijela zona namijenjena je gospodarskim sadržajima. Vlasnička struktura na području obuhvata je vrlo povoljna. Tijela sa javnim ovlastima upravljaju sa cjelokupnom površinom. Takva struktura omogućuje jednostavan komasacijski, odnosno parcelacijski postupak.

U slučajevima kada programski zahtjevi premašuju planirani kapacitet jedne kazete u smislu graditeljske cjeline, moguće je spajanje dvije ili više kazeta u jednu prostorno-funkcionalnu cjelinu.

U jednu se cjelinu mogu spajati samo kazete koje su razdijeljene slijedećim planiranim prometnicama (oznake prometnica prema grafičkom prilogu plana **list 2a**. Prometna i ulična mreža):

- «K», «F», «G» i «I» - unutar koridora ukinute prometnice mora se zadržati javna pješačko-biciklistička površina najmanje širine 5m (od kojih je najmanje 2m širine pješačko-biciklistička površina). Izuzetak čini prometnica «E» - pješačko-biciklistička staza ne mora pratiti ukinuti koridor ali mora spajati točke križanja (prije ukinuća prometnice) najviše daljine do 100 metara sa svake strane.

Ukoliko su programski zahtjevi manji od kapaciteta jedne kazete, moguće je kazete dijeliti na manje parcele.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

PPUG-om Nina određena je slijedeća zona s dozvoljenom namjenom na području obuhvata UPU-a «Duševića mlin»:

proizvodna (industrijska) zona: unutar ove zone dozvoljena je izgradnja i razvoj proizvodnih i prerađivačkih pogona, te sadržaja u funkciji primarne namjene zone koji uključuju servisne djelatnost, skladišne prostore, te ostale slične djelatnosti. Ovim Planom su definirane i trgovačko-uslužne zone, uključujući i benzinsku postaju, kao popratni sadržaji u funkciji industrijske proizvodnje.

Na području obuhvata ovog Plana treba realizirati proizvodne sadržaje slijedećih oblika:

- građevine u funkciji industrijske proizvodnje i prerade (na temelju čiste tehnologije),
- popratni sadržaji u funkciji zone (upravne građevine, benzinska postaja, dječji vrtić, uslužno-poslovni sadržaji, skladišta, trgovine mješovite robe, ugostiteljske građevine, građevine sa gotovim jelima, informacijski punktovi i sl.).

Tablica koja slijedi prikazuje planirane zone i njihov zahvat unutar područja obuhvata ovog Plana:

Ukupno po zoni	Ukupna površina (ha)	Postotak zone obuhvata
Proizvodna namjena – pretežito industrijska (I1)	22,64	45,6
Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	2,32	4,7
Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)	0,12	0,2
Mješovita namjena – trgovačka i ugostiteljska (M1)	0,47	0,9
Mješovita namjena – društvena i poslovno-uslužna (M2)	0,16	0,3
Javni zelene površine – javni park ili vrt (Z1)	1,62	3,3
Zaštitne zelene površine (Z)	7,62	15,4
Zona bio pročišćivača (IS)	1,19	2,4
Ostale površine (prometne i parking površine, pješačke površine, zaštitne zelene površine i sl.)	13,50	27,2
Ukupna površina	49,64	100,0

Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi prema slijedećoj tablici:

Zona u kojoj se može graditi građevina gospodarske djelatnosti (list 1 – korištenje i namjena prostora)	Dozvoljene građevine gospodarskih djelatnosti
<i>1. Proizvodna namjena – pretežito industrijska (I1)</i>	1.1. građevine za proizvodnju i prerađivačke pogone 1.2. popratni sadržaji u funkciji zone
<i>2. Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)</i>	2.1. građevine za uredske djelatnosti 2.2. građevine za upravne djelatnosti 2.3. građevine za informacijske djelatnosti 2.4. građevine za održavanje prometnih vozila, industrijske opreme i sl. – samo kasete br. 1 i 2. 2.5. građevine u funkciji prometa 2.6. građevine u funkciji ugostiteljskih sadržaja – samo kasete br. 3, 24 i 26. 2.7. građevine u funkciji smještaja (motel) – samo kasete br. 3. 2.8. popratni sadržaji u funkciji zone
<i>3. Poslovna zona – pretežito trgovačka (K2)</i>	3.1. građevine za trgovačku djelatnost
<i>4. Mješovita namjena – trgovačka i ugostiteljska namjena (M1)</i>	4.1. građevine za trgovačku djelatnost 4.2. građevine za ugostiteljske djelatnosti
<i>5. Mješovita namjena – društvena i poslovno-uslužna (M2)</i>	5.1. građevine za društvene djelatnosti 5.2. građevine za administrativno-upravne i financijske djelatnosti

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Način korištenja i uređenje pojedinih površina, kao i njihovo međusobno razgraničenje definirani su grafičkim prikazima Plana i Odredbama za provođenje.

Tablica koja slijedi zadaje osnovne uvijete za gradnju proizvodnih (industrijskih) građevina i građevina u funkciji zone:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA – PROIZVODNA (INDUSTRIJSKA) ZONA "DUŠEVIĆA MLIN", POLJICA

Broj Kasete	Detaljna namjena	Površina kazete (ha)	Dozvoljena izgrađenost parcele (%)	Dopušteni koeficijent iskoristivost	Maksimalna katnost građevine
1	Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	0,18	40	0,5	P
2		0,24			
3		0,55	40	1,0	P+1
4		0,13	40	1,0	P+1
5	Proizvodna namjena – pretežito industrijska (I1)	2,44	40	1,0	P+1
6	Mješovita namjena – trgovačka i ugostiteljska (M1)	0,47	40	0,5	P
7	Proizvodna namjena – pretežito industrijska (I1)	1,28	40	1,0	P+1
8		2,55			
9		1,31			
10		2,14			
11		1,95			
12		1,31			
13		2,72			
14		1,24			
15		1,03			
16		0,68			
17		1,14			
18		1,03			
19		0,68			
20		1,14			
21	Mješovita namjena – društvena i poslovno-uslužna (M2)	0,16	40	1,0	P+1
22	Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	0,23	40	0,5	P
23	Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)	0,12	40	0,5	P
24	Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	0,12	40	0,5	P
25a	Javni park (Z1)	1,34	0	0,0	0
25b	Zona biopročišćivača (IS)	1,19	10	0,1	P
26	Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	0,92	30	0,4	P
27	Javne zelene površine – javni park ili vrt (Z1)	0,28	5	0,05	P
UKUPNO		28,57	-	-	-

Kapaciteti razvoja i izgradnje proizvodnih i ostalih sadržaja moraju biti primjereni raspoloživim površinama i kriterijima za njihovu izgradnju iz ovog Plana te iz prostornih planova višeg reda i ostalih važećih propisa. Sve sadržaje treba opskrbiti odgovarajućim infrastrukturnim priključcima, zelenim površinama i neophodnim pratećim sadržajima.

Prethodna tablica definira maksimalne kapacitete, što znači da razvojni parametri preneseni na građevinu u konačnosti mogu biti i manji. Na primjer, kada je katnost definirana kao P + 1, može se graditi i prizemnica (P) ili prizemnica (P) + galerija. Važno je ne probiti definirane maksimume.

Podrumski etaže je dozvoljena na cijelom području obuhvata Plana. Podrumski etaža se **ne** računa u koeficijent iskoristivosti.

Industrijske građevine i prerađivački pogoni sadržavaju površine i prostore u funkciji industrijske proizvodnje i prerade. Osim što sadržavaju prostore i površine vezane uz primarnu funkciju, građevine mogu sadržavati i manje prostore i površine za popratne sadržaje kao što su skladišni, uredski, izložbeni i prodajni prostori. Uredski, izložbeni i prodajni prostori mogu biti smješteni u prizemlju, na katu ili u galeriji građevine. Skladišni prostor može biti smješten u prizemlju. Javne i privatne zelene površine, te površine za promet u mirovanju, ne mogu se koristiti kao prostori za skladištenje ili za bilo koji drugi tehnološki postupak vezan za proizvodnu i prerađivačku djelatnost.

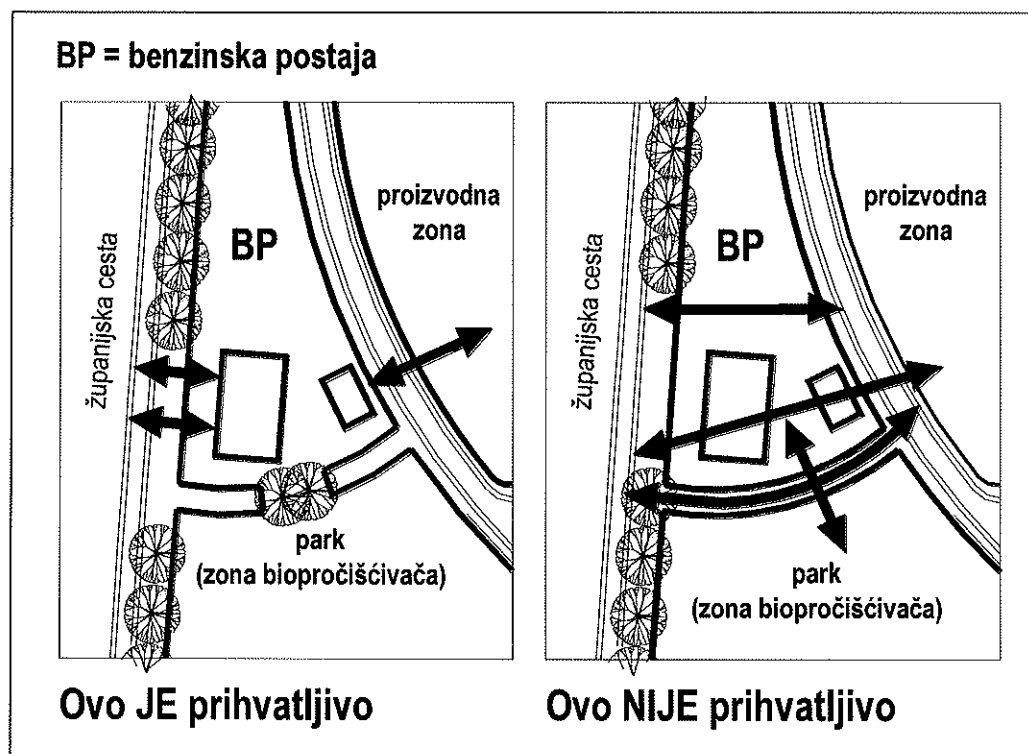
UPU-om određuju se četiri zone koje nisu proizvodnog karaktera ali svojim sadržajem dopunjavaju primarnu funkciju zone. Jedna takva zona nalazi se uz glavni ulaz u zonu i sadržava **uslužne, smještajne i ugostiteljske sadržaje** u cilju informiranja interesenata i stranaka o sadržajima zone, te za zadovoljavanje osnovnih potreba korisnika zone, prvenstveno vozača kamiona i posjetitelja kojima je potreban boravak, jelo i mehaničarske usluge. Druga takva zona smještena je u središtu zone zbog ravnomjernog pristupa svim korisnicima zone UPU-a. U ovoj zoni uz parkirališta nalaze se mikrozone slijedećih namjena:

Naziv mikrozone	Broj kasete	Sadržaji koji se mogu smjestiti u mikrozonu
Mješovita namjena – društvena i poslovno-uslužna (M2)	21	Dječji vrtić i/ili slični sadržaj, financijska ustanova, uredsko-uslužni sadržaji i sl.
Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	22	Uredski prostori za upravljanje zonom, konferencijski sadržaji i sl.
Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)	23	Trgovina mješovite i druge robe.
Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	24	Sadržaji za posluživanje jela i pića.
Parkirališta	-	-

Treća takva zona smještena je uz drugi ulaz/izlaz zone (M1), i sadržava trgovačke i ugostiteljske sadržaje za potrebe korisnika zone (kiosk, trgovina mješovite robe – market, prehrana, dnevne potrebe, sadržaj za posluživanje jela i pića i sl.).

Navedene mješovite zone moraju imati zajedničko, odnosno javno parkiralište i javne zelene površine.

Unutar zone poslovne namjene – pretežito uslužne djelatnosti (K1) pored županijske ceste (kasete br. 26) smjestit će se benzinska postaja koja će opsluživati potrebe korisnika zone i potrebe prolaznika županijskom cestom. Uz prodaju goriva, ova zona može sadržavati i ugostiteljske, mehaničarske i trgovačke sadržaje. Organizacijom prostora benzinske postaje mora se **onemogućiti** neposredna prometna veza između interne prometne mreže zone i županijske ceste (vidi **Slika 1.**). Mjesto priključka zone benzinske postaje na županijsku cestu utvrdit će nadležna uprava za ceste kod detaljnije razrede projektne dokumentacije.



Slika 1: način prometnog povezivanja benzinske postaje na okolne prometnice

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Područje obuhvata UPU-a vezat će se na županijsku cestu Ž 6007 putem lokalne ceste L 63056. Lokalna cesta L 63056 nije uređena. Uređenjem ove ceste bit će osiguran pristup široj cestovnoj mreži diljem Zadarske županije i omogućena neposredna veza na autoput na priključak Zeleni hrast u Islamu Latinskom.

Cestovna mreža na području obuhvata UPU-a je podijeljena na sljedeće kategorije prometnica, i to:

- Lokalna cesta L 63056* predstavlja neposrednu vezu na širu prometnu mrežu Zadarske županije.
- Glavna sabirna prometnica* usmjerava prvenstveno cestovni promet unutar zone do glavnih točaka i sadržaja na području obuhvata UPU-a sa što manje prepreka i u što kraće vrijeme. Glavna sabirna prometnica oblikovana je kao kružnica kojom motorna vozila mogu brzo i jednostavno doći do svih dijelova industrijsko proizvodne zone.
- Sabirne prometnice* usmjeravaju promet sa glavne sabirne prometnice na podcjeline (kazete).
- Ostale prometnice* razvode promet isključivo unutar pojedinačnih cjelina (kazeta) i nečine neprekidnu vezu između dvije ili više cjelina (kazeta).
- Pješačko-biciklističke staze* omogućuju pješacima i biciklistima siguran i brz pristup raznim dijelovima unutar zone, povezujući zonu u cijelosti. Dodatno, pješačko-biciklističke staze predstavljaju središte javnih zelenih površina nudeći mogućnost za rekreaciju.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1 Vodoopskrba

Vodoopskrba planiranih prostornih sadržaja koji se nalaze unutar obuhvata ovog UPU-a rješava se preko vodovodne mreže koja se priključuje na postojeći cjevovod Ø 250 mm koji dolazi iz vodospreme "Škripača", prolazi duž dijela sjevernog ruba i zapadnog ruba obuhvata ovog UPU-a i produžuje, u koridoru ceste Zadar-Ražanac, prema naselju Poljica.

Vodovodna mreža planirana je tako da čini prstenastu vodovodnu mrežu preko koje se osigurava dovoljna količina vode potrebne za rješavanje vodoopskrbe i za kvalitetnu protupožarnu zaštitu na cjelokupnom zahvatu.

Obzirom da su na području obuhvata ovog UPU-a predviđeni industrijski sadržaji u kojima će se odvijati tehnološki procesi koji zahtijevaju mali utrošak vode odabrana je, u skladu sa zahtjevom "Vodovod" d.o.o. Zadar iz dopisa br. 2539/2 - VM od 04. travnja 2005. godine, specifična potrošnja vode od $q_{sp}=0,30$ l/s/ha.

U konačnoj fazi izgradnje na cjelokupnom području obuhvata ovog UPU-a ukupne površine od 46,90 ha planirani su industrijski, zanatski, skladišni i uslužni sadržaji na površini od 25,65 ha za koje treba osigurati dovoljnu količinu vode u danu maksimalne potrošnje.

Za proračun potrebnih količina vode koriste se formule:

$$q_{\max. \text{ dnevno}} = q_{\text{teh}} = A \times q_{sp} \quad (\text{l/s/ha})$$

$$q_{\max. \text{ sat}} = q_{\max. \text{ dnevno}} \times K_{\max. \text{ sat}} \quad (\text{l/s}), \text{ gdje su:}$$

A	– površina industrije,
$q_{\max. \text{ dnevno}}$	– maksimalna dnevna količina vode,
q_{teh}	– tehnološka količina vode,
$q_{\max. \text{ sat}}$	– maksimalna satna količina vode,
$K_{\max. \text{ sat}} = 1,60$	– koeficijent neravnomjernosti maksimalne satne potrošnje.

Proračunate količine vode su:

$$q_{\max. \text{ dnevno}} = q_{\text{teh}} = 25,65 \times 0,30 = 7,70 \text{ l/s}$$

$$q_{\max. \text{ sat}} = 7,70 \times 1,60 = 12,32 \text{ l/s}$$

Zbog veličine obuhvata ovog UPU-a za protupožarnu zaštitu mora se osigurati količina vode od:

$$q_{\text{pož}} = 15,00 \text{ l/s.}$$

Ukupna maksimalna količina vode potrebna za rješenje vodoopskrbe svih planiranih prostornih sadržaja na području UPU-a "Duševića mlin" za konačnu fazu izgradnje, a u satu maksimalne potrošnje iznosi:

$$Q_{\text{uk}} = 12,32 + 15,00 = 27,32 \text{ l/s}$$

Ovoj proračunatoj količini vode potrebnoj za rješenje vodoopskrbe planiranih prostornih sadržaja u konačnoj fazi izgradnje na području ovog UPU-a treba dodati i računске količine vode potrebne za rješavanje vodoopskrbe i znatno šireg okolnog područja ovog dijela Zadarske županije, za što treba izraditi posebnu dodatnu projektnu dokumentaciju.

Trase vodovodnih cjevovoda su predviđene u koridoru cesta i to uglavnom u nogostupu, ili zelenom pojasu.

Prema uvjetu "Vodovod" d.o.o. Zadar vodovodna mreža mora se izgraditi od duktilnog (nodularnog) lijeva za profile \geq od 80 mm, a za profile $<$ od 80 mm od pocinčanih čeličnih cijevi uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu.

Za potrebu protupožarne zaštite predviđeni su nadzemni hidranti na međusobnom razmaku do 150 m. Hidrantska mreža mora biti izvedena u skladu s uvjetima koje će propisati MUP u postupku izrade posebne projektne dokumentacije.

Detaljan hidraulički proračun, odabir vrste i profila cijevi, kao i konačan raspored nadzemnih hidranata odredit će se u posebnoj projektnoj dokumentaciji.

3.5.2 Odvodnja

Za cjelokupno područje obuhvata ovog UPU-a odabran je razdjelni sustav odvodnje.

Sve fekalne otpadne vode i industrijske tehnološke otpadne vode odvođe se zasebnom kanalizacijskom mrežom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Oborinske otpadne vode odvođe se zasebnom kanalizacijskom mrežom i ispuštaju preko upojnih bunara u okolni teren.

3.5.2.1 Fekalne otpadne vode

Pod industrijskim vodama u ovom UPU smatraju se vode koje sudjeluju u tehnološkim procesima i vode čije je porijeklo iz skladišta i neproizvodnog zanatstva.

Industrijske vode koje se koriste u različitim tehnološkim procesima opterećene su različitim zagađivačima i moraju se prije ispuštanja u fekalnu kanalizacijsku mrežu pročititi unutar svakog pogona posebno. Prethodno se moraju izvršiti opsežne analize vrste zagađivača, koncentracije i vremenskog slijeda njihove pojave.

Industrijske vode čije je porijeklo iz skladišta i neproizvodnog zanatstva koriste se uglavnom za sanitarne svrhe i ne moraju se prethodno dodatno pročititi prije ispuštanja u fekalnu kanalizacijsku mrežu.

Obzirom na odabranu pretežno industrijsku namjenu područja obuhvata ovog UPU-a za dimenzioniranje fekalne kanalizacijske mreže mjerodavne su količine industrijskih tehnoloških otpadnih voda.

Proračun količina industrijskih tehnoloških otpadnih voda za konačnu fazu izgradnje izvršen je u skladu s preporukama ATV-a za industrijske sadržaje s malom potrošnjom vode, te uz činjenicu da u kanalizacijski sustav dotječe 80% potrošnih voda, a prema izrazu:

$$Q_{\text{teh}} = 0,3 \times 0,8 \times A \text{ (l/s/ha)}$$

Ukupna površina obuhvata ovog UPU-a je 46,90 ha. Industrijsko područje, uključujući zanatstvo, skladišta i uslužne djelatnosti obuhvaća površinu od 25,65 ha.

$$Q_{\text{teh}} = 0,3 \times 0,8 \times 25,65 = 6,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{max}} = Q_{\text{teh}} \times K, \quad K = 2,69/Q_{\text{teh}}^{0,121}, \text{ gdje su:}$$

Q_{max} - maksimalni satni dotok

Q_{teh} - tehnološke otpadne vode

K - opći koeficijent neravnomjernosti protoka po Fedorovu

Maksimalni dotok tehnoloških otpadnih voda na području obuhvata ovog UPU-a iznosi:

$$K = 2,69/Q_{\text{teh}}^{0,121} = 2,69/6,16^{0,121} = 2,16$$

$$Q_{\text{max}} = 6,16 \times 2,16 = 13,31 \text{ l/s}$$

Fekalne otpadne vode i industrijske tehnološke otpadne vode na području ovog UPU-a sakupljaju se i odvođe fekalnom kanalizacijskom mrežom do najniže točke na jugozapadnom dijelu obuhvata, gdje je planiran uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Predmetna zona se nalazi u trećoj i na kontaktu s drugom zaštitnom zonom sanitarne zaštite izvora "Golubinka". Prema tome, potrebno je ishoditi uvjete od Hrvatskih Voda po kojima će se odrediti stupanj pročišćavanja i način zbrinjavanja pročišćenih voda.

Trase fekalne kanalizacijske mreže unutar obuhvata ovog UPU-a planirane su u koridoru novoplaniranih cesta.

Za fekalnu kanalizacijsku mrežu treba primijeniti minimalni profil od 250 mm, te minimalni pad $I = 0,50\%$.

Pojedini priključci sekundarne kanalizacijske mreže, odnosno priključci iz novoplaniranih prostornih sadržaja, mogu se izvesti od kanalizacijskih cijevi profila Ø 200 mm.

Koncentracija opasnih tvari koje se ispuštaju u fekalnu kanalizacijsku mrežu, odnosno koje dolaze na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda ne smije prelaziti vrijednosti utvrđene *Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama*.

Obzirom da nisu poznati svi tehnološki procesi pogona koji će se dogoditi u industrijskoj zoni unutar ovog UPU-a mora se zadovoljiti opći uvjet da kvaliteta otpadne industrijske vode prije priključenje na javni kanalizacijski sustav mora odgovarati kvaliteti fekalnih otpadnih voda, bez tvari opasnih za krajnji prijamnik.

Stoga se prije priključenja industrijskih otpadnih voda na fekalnu kanalizacijsku mrežu moraju iz njih ukloniti sve štetne i opasne tvari tako da poprime stupanj zagađenja fekalnih otpadnih voda. To se mora obaviti unutar svakog pojedinačnog pogona na uređaju za prethodno čišćenje industrijskih otpadnih voda, ovisno o primijenjenom tehnološkom procesu.

Kako za sada nije poznat raspored industrije, kao i njen tehnološki proces, ne može se odrediti točna količina tehnoloških otpadnih voda. Stoga se količine tehnoloških otpadnih voda moraju vremenom kontrolirati i korigirati, ovisno o realizaciji pojedinih industrijskih pogona.

3.5.2.2 Oborinske otpadne vode

Oborinske otpadne vode s područja ovog UPU-a odvođe se zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do upojnih bunara preko kojih se ispuštaju u okolni teren.

Radi ekološke zaštite okolnog terena na svim površinama za parkiranje moraju se ugraditi separatori za izdvajanje ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na oborinsku kanalizacijsku mrežu. Također prije svakog planiranog ispusta oborinskih otpadnih voda u upojne bunare predviđena je ugradnja separatora za izdvajanje ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda.

Za oborinsku kanalizacijsku mrežu treba primijeniti Ø 300 mm kao minimalni profil kanalizacijskih cijevi.

Prilikom izrade glavnih projekata mora se napraviti detaljan hidraulički proračun kanalizacijske mreže i ostalih kanalizacijskih građevina, a obzirom na stvarne količine otpadnih voda na predmetnom području.

3.5.3 Elektroopskrba

Potrebno je urediti energetska mrežu kako bi se osigurale dostatne količine električne energije za kvalitetan rad postrojenja na ovom području. U tu svrhu, planira se 4 trafostanica ravnomjerno raspoređene. Uz sigurnu opskrbu sadržaja sa električnom energijom, ovakav raspored trafostanica omogućuje razvoj zone u fazama.

Za svaku TS potrebno je formirati zasebnu parcelu veličine najmanje 45m².

3.5.3.1 Vanjska rasvjeta

Mjerenje vanjske rasvjete bit će u zasebnom ormaru pored svake TS.

Predviđa se da će cijelo područje biti osvijetljeno.

Za javnu rasvjetu koristit će se kabel PP00-A 4x25mm², a kao uzemljivač uža od bakra 50mm².

Vrsta stupova javne rasvjete, njihova visina i razmještaj u prostoru, te odabir rasvjetnih armatura, bit će definirane kroz glavni projekt javne rasvjete.

Javna rasvjeta postaviti će se po svim trasama sa niskonaponskom mrežom, koje se obrađuju u grafičkom prilogu Plana.

3.5.3.2 Osiguranje i zaštita

Niskonaponska mreža i javna rasvjeta se osigurava od preopterećenja i kratkog spoja osiguračima u trafostanici i niskonaponskim ormarima, odnosno rasvjetnim stupovima. Proračun osigurača izvršit će se u glavnom projektu.

3.5.4 Telekomunikacije

Potreba za kvalitetnom telekomunikacijskom povezanošću proizlazi iz namjene budućih građevina, kao i kompleksa u cjelini.

Polazna točka za "telefonizaciju" tih građevina proizlazi iz postojećeg stanja TK infrastrukture, tako da je to točka "A", ustvari RSS (komutacija) Krneza.

Od RSS Krneza treba planirati izradu kabelaške kanalizacije sa 2 PEHD cijevi, promjera 50mm duž sporednog puta, kako je prikazano u grafičkom prilogu Plana (**list 2b**. Energetski sustav i telekomunikacijska mreža).

U samoj zoni "Duševića Mlin" planira se kabelaška kanalizacija istog kapaciteta sa zdencima tipa **D1**.

Planira se uvlačenje kabela TK59 35x4x0,4 od RSS Krneza do predmetne zone, te razradu istog do svake građevine.

Način povezivanja treba napraviti prema suglasnosti/uvjetima od Hrvatskog Telekomu.

U samim građevinama telefonska instalacija će se izvesti u skladu sa tehničkim propisima, te ju završiti u priključnim ormarićima, koje treba ugraditi u prizemlju pojedine građevine. Poželjno je, zbog uvođenja novih tehnologija u telekomunikacijama, za te instalacije koristiti kabele tip: TC 3 POHFETR.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1 Uvjeti i način gradnje

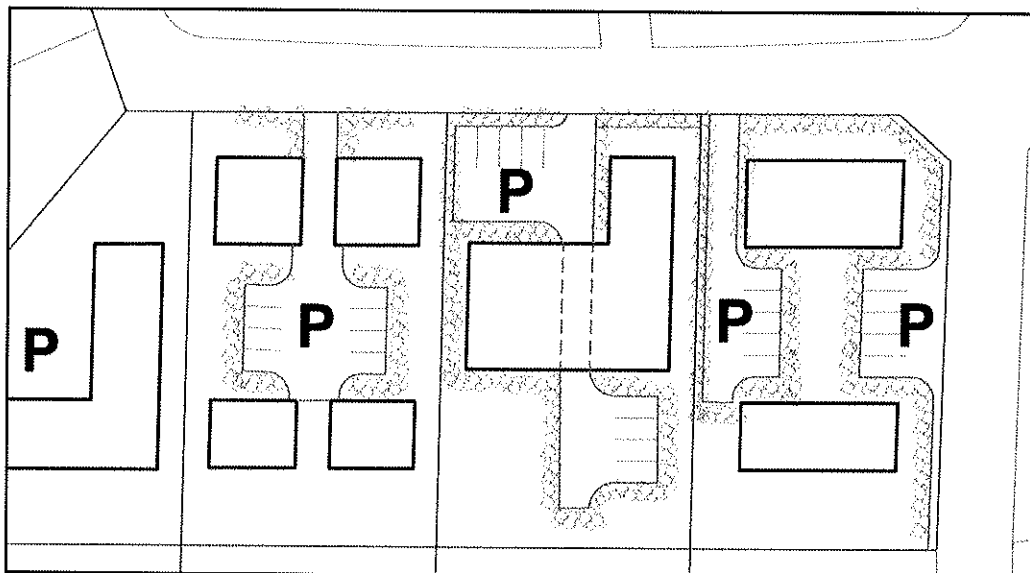
Unutar predviđenih uličnih pravaca moguća je nesmetana gradnja infrastrukturnih mreža. Važnija središta unutar područja obuhvata (mješovita zona) te javne površine i drugi javni sadržaji dobro su povezani pješачko-biciklističkim stazama.

3.6.1.1 Razmještaj građevina i uređenje parcela

Broj i veličina proizvodnih i uslužnih jedinica i ostalih sadržaja u funkciji ove zone, ovise o veličini građevinske parcele i o vrsti poduhvata. Jedinice mogu biti smještene na slijedeće načine:

- jedna jedinica u jednoj građevini na jednoj parceli,
- dvije ili više različitih jedinica u jednoj građevini na jednoj parceli, ili
- dvije ili više različitih jedinica u dvije ili više građevina na jednoj parceli.

U potonjem slučaju, građevine moraju biti orijentirane oko zajedničkog javnog prostora, koji će sadržavati zelenilo, te građevine moraju imati zajednički prostor za smještaj prometa u mirovanju (vidi Slika 2). Dodatno, jedinice se mogu etažirati.



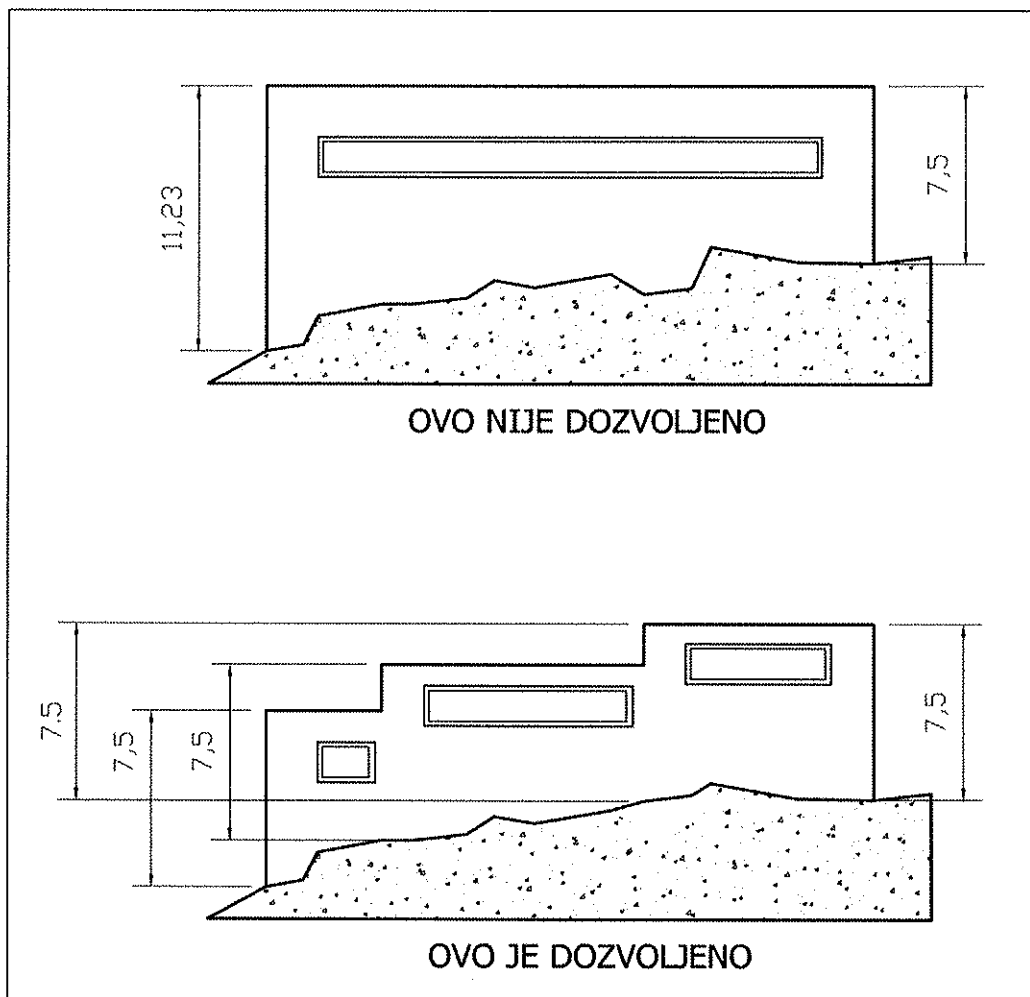
Slika 2: primjeri moguće organizacije prostora

Visina građevina uvjetovana je grafičkim prilogom Plana (**list 3.** uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina), a ne smije biti viša od 7,5 m. Izuzetak čine građevine ili dijelovi građevina u kojima tehnološki postupci zahtijevaju veću visinu. U tom slučaju, građevina ili dio građevine u kojoj će se odvijati tehnološki postupak može biti i viša od maksimalne visine uz posebno obrazloženje koje će se priložiti projektnoj dokumentaciji i uz suglasnost gradskog poglavarstva. Ovaj izuzetak se **ne** primjenjuje na kasetama na kojima je označeno visinsko ograničenje u **brojkama** (grafički prilog Plana **list 3.** Visina je mjerena od kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, u cilju poticanja kvalitetnije gradnje. Ilustracija (**slika 3**) nudi primjer neispravne i ispravne primjene ovog ograničenja.

Zelene površine imaju nekoliko važnih funkcija. Prvo, zelene površine upijaju oborinske vode i usporavaju i smanjuju udar kumulativnog vala koji rezultira nakon jakih oborina u sustavima koji su огоljeni i u velikim mjerama popločani. Drugo, zelene površine znatno pridonose estetskoj vrijednosti prostora i pozitivno utječu na mikroklimu. Prema tome, potrebno je hortikulturno urediti najmanje 30% ukupno neizgrađene površine građevinske parcele.

Neizgrađene dijelove parcela treba maksimalno ozeleniti prikladnim zelenilom uključujući i prostor za parkiranje. Stoga sastavni dio lokacijske dozvole mora sadržavati i idejno rješenje hortikulturnog uređenja parcele kako bi građevina zajedno sa okućnicom predstavljala što skladniju cjelinu.

Ružne i neprimjerene sadržaje kao što su površine vezane uz tehnološke procese, skladišne površine, otpad ili strojevi, treba smjestiti unutar građevine ili iza građevne linije, izvan vidnog polja sa javnih površina. Ove površine mogu se «maskirati» na razne načine, uključujući gusto zelenilo prikladne visine, ili djelomično pune ograde od istih oblika i materijala u kojima su obrađene fasade građevine na istoj parceli kako bi se ograda uklopila u izgrađenu cjelinu.



Slika 3: visina građevine mjerena od točke uređenog terena uz građevinu do krovnog vijenca

«Ljepše» fasade, prozore, vrata i druge aktivno korištene površine i prostore građevine treba **orijentirati** prema prometnici, pješačko-biciklističkim koridorima ili drugoj javnoj površini. Time se izbjegavaju prazni zidovi prema javnim prostorima i povećava se sigurnost korištenja javnih površina.

Kako bi se izbjegao neprimjereni obujam građevine (neprihvatljivi vertikalni i horizontalni gabariti), građevina se može podijeliti na više manjih cjelina, ukoliko se time negativno ne utječe na proizvodne ili uslužne mogućnosti. Također je moguće koristiti boje, materijale i građevne detalje u cilju smanjenja doživljaja neprimjernog volumena gdje to nije moguće izbjeći.

Građevine treba graditi na principu «održive izgradnje» u što većoj mjeri moguće. Održiva građevina koristi sunčanu energiju (solarne ploče i drugo), sustave za sakupljanje i korištenje kišnice i obrađivanje i korištenje otpadnih voda, visoku razinu izolacijskih materijala, i fleksibilnu organizaciju unutrašnjeg prostora koji omogućava široki raspon mogućnosti za prenamjenu u neko buduće vrijeme.

Potrebno je urediti i organizirati putokaze i druge znakove (uključujući i reklame) kako bi se znakovi postavili na odgovarajuća mjesta na koherentan i prepoznatljiv način. Znakovi moraju biti vidljivi i organizirani na način kako bi putnika brzo i jednostavno usmjerili do odredišta. U tu svrhu moguće je i organizirati informacijski punkt na samom ulazu u zonu.