

---

# DETALJNI PLAN UREĐENJA POSLOVNE ZONE GRABI

- pročišćeni tekst JUO -

	Stupio na snagu	SG OP
Detaljni plan uređenja PZ Grbi	20.04.2005.	04/05
Detaljni plan uređenja PZ Grbi - Izmjene i dopune '06.g.	17.06.2006.	05/06
Detaljni plan uređenja PZ Grbi - Izmjene i dopune '09.g.	29.04.2009.	04/09
Odluka o ispravku greške		13/12

---

## **TEKSTUALNI DIO**

### ***I. OBRAZLOŽENJE***

#### **1. POLAZIŠTA**

- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu plana
- 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

#### **2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
- 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, TK i komunalna infrastrukturna mreža
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

### ***II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA***

1. Uvjeti utvrđivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
- 2.1. Veličina, površina i oblik građevinskih čestica
- 2.2. Namjena građevina
- 2.3. Smještaj građevina na građevinskoj čestici
- 2.4. Oblikovanje građevina
- 2.5. Uređenje građevinskih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
- 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina
- 4.0. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
- 5.0. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cjelina i građevina
- 6.0. Uvjeti i način gradnje
- 7.0. Mjere zaštite prirodnih, kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8.0. Mjere provedbe plana
- 9.0. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

---

# I OBRAZLOŽENJE

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu plana

Promatrano područje nalazi se u blizini mjesta Poličnik sjeverno od trase državne ceste D-8 koja povezuje Zadar sa čvorištem Zadar 1 autoceste Zagreb-Split. Do sada je područje obuhvata bilo najvećim dijelom zelena neobrađiva površina.

Prostornim planom uređenja Općine Poličnik ovaj obuhvat predviđen je za proizvodnu i poslovnu namjenu. [Izmjenama i dopunama iz 2006. proširuje se obuhvat DPU-a zone male privrede područja Grabi \(„Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 05/06\) na 40,51 ha.](#)

#### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Planirana industrijska i poslovna zona smještena je na području Općine Poličnik, sjeverno od trase državne ceste D-8 (dionica Zadar – čvor Zadar 1 (A1)).

Predmetna zona najveća je od 3 predviđene gospodarske zone grupirane uz državnu cestu. Ukupna površina zone iznosi cca 108 ha. Dobila je prioritet u odnosu na ostale dvije zbog povoljne imovinskopravne situacije na zemljištu, veličine zone koja omogućuje širenje zahvata uz minimalne investicijske troškove, te problema s miniranim područjem u zahvatu preostale dvije zone.

Područje obuhvaćeno planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je na području Općine Poličnik, sjeverno od trase državne ceste D-8 (dionica Zadar–čvor Zadar 1 /A1/ ). Državna cesta D-8 na koju se planirana zona veže, povezuje grad Zadar sa čvorom Zadar 1 na autocesti Zagreb–Split–Dubrovnik. Zona je udaljena od čvorišta Zadar 1 (A1) cca 6 km, a od grada Zadra cca 11 km.

Obzirom na prethodno izneseno, trase prometnica, stanje izgrađenosti, funkcionalnost i povezanost prometne mreže, te blizina gospodarskog središta grada Zadra, predmetna zona ima izuzetno povoljan prometni položaj, što upućuje na značajni gospodarski potencijal.

Jugoistočno od područja obuhvaćeno planom lociran je postojeći vodovod na koji će se priključiti vodovod razmatranog kompleksa zone male privrede što upotpunjuje posebnost i značaj područja plana.

Promatrano područje nalazi se u blizini mjesta Poličnik sjeverno od trase državne ceste D-8 koja povezuje Zadar sa čvorištem Zadar 1 autoceste Zagreb-Split. Do sada je područje obuhvata bilo najvećim dijelom zelena neobrađiva površina.

#### 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

##### Promet

Državna cesta D-8, na koju se planirana zona veže, povezuje grad Zadar s čvorom Zadar 1 na autocesti Zagreb – Split - Dubrovnik. Zona je udaljena od čvorišta Zadar 1 (A-1) cca 6 km, a od grada Zadra cca 11 km.

Obzirom na prethodno izneseno, trase prometnica, stanje izgrađenosti, funkcionalnost i povezanost prometne mreže, te blizinu gospodarskog središta, grada Zadra, predmetna zona ima povoljan prometni položaj.

Planirana prometna mreža omogućava etapnu realizaciju zone, te povezivanje predmetne zone sa preostale dvije planirane u jednu funkcionalnu cjelinu i to:

- 
- preko sekundarne prometne mreže,
  - vezom na sabirnu prometnicu os 1,
  - formiranjem četverokrakog raskrižja na lokaciji prometnog priključka na D-8.

Položaj raskrižja usklađen je s zonom lociranom uz južni rub kolnika državne ceste, na način da je u budućnosti, u slučaju aktiviranja te zone, moguće minimalnim zahvatima izvršiti prilagodbu raskrižja u četverokrako raskrižje i time osigurati prometni priključak drugoj zoni i najkraću komunikaciju zona sjeverno i južno od državne ceste.

### **Elektroenergetika**

Na promatranom području nema izgrađene elektroenergetske infrastrukture. Prema podacima dobivenim od HEP-DISTRIBUCIJA d.o.o. DP "ELEKTRA" Zadar uz promatrano područje prolazi DV 10 kV Zadar-Poličnik-Posedarje presjeka Ač 50 mm<sup>2</sup>. Ovaj vod ne može na sebe primiti nove potrošače jer i postojeći ostvaruju preveliki pad napona. Također u blizini zone prolazi DV 110 kV Obrovac-Nin na kojeg je moguće priključiti novu TS 110/10(20) kV koja će omogućiti kvalitetnije i sigurnije napajanje postojećih potrošača a i priključak novih.

### **Telekomunikacije**

Na promatranom području nema telekomunikacijskih objekata i korisnika TK usluga, a najbliža točka za mogući priključak na TK mrežu jest mjesto Poličnik udaljeno oko 1750 m.

### **Komunalna opremljenost**

Područje obuhvaćeno planom, nije komunalno opremljeno, glede vodoopskrbe i odvodnje. Postojeći vodovod će se dograditi i na isti će biti priključena zona male privrede.

Kanalizacija nije izgrađena, te je detaljnim planom predviđena izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda za ovu zonu odvojeno od uređaja ostalih naselja s obzirom na njegovu udaljenost i ne ekonomičnost objedinjavanja na zajedničkom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda.

Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti potrebna komunalna opremljenost, nužna za planirano i šire područje.

#### **1.1.3. Obveze iz planova šireg područja**

Ovaj Plan temelji se na osnovnim odredbama Prostornog plana uređenja Općine Poličnik, gdje je predmetni obuhvat po namjeni zona predviđena za poslovno i proizvodnu namjenu.

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

Područje unutar promatranog obuhvata prema planu višeg reda - Prostorni plan Općine Poličnik po namjeni je proizvodno poslovna zona.

Prostor je definiran osnovnom proizvodno poslovnom namjenom i prometnom mrežom koja je vezana na državnu cestu D-8.

---

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Prostor u okviru obuhvata, sjeverno od državne ceste D-8 oblikovan je na način da se omogući realizacija proizvodno – poslovne zone.

Detaljni plan uređenja Zone male privrede područja Grabi u Općini Poličnik je prostor od cca 40ha.

Proizvodno poslovna zona planirana je tako da se zadovolje krajnji korisnici, a čije potrebe i zahtjevi su se mogli predvidjeti prilikom izrade ostalih gospodarskih zona u ovom području.

Dozvoljava se da se sve građevinske čestice unutar ovoga Plana mogu spajati ili razdvajati, tj. dvije ili više parcela se može okrupniti u jednu, te se isto tako jedna parcela može isparcelirati u dvije ili više, ovisno o potrebi, ali na način da novoformirana građevinska parcela ne bude manja od 1000 m<sup>2</sup>, te će ista promijeniti svoju ukupnu površinu i radnu oznaku, a što sve mora biti popraćeno novim grafičkim dijelom plana.

### 2.2 Detaljna namjena površina

Plan je usklađen sa Prostornim planom uređenja Općine Poličnik koji predviđa u okviru ovoga obuhvata formiranje zone proizvodne namjene. Formiranje zone proizvodnje srednjeg i niskog intenziteta sa izgradnjom i uređenjem pretežno obrtničkog i malopoduzetničkog sadržaja ima gospodarsku opravdanost. Poslovna namjena predviđena je kao sastavni dio zone proizvodne namjene.

U ovoj zoni planirana namjena znači servise, skladišta, ekološki čiste pogone, veletrgovine, trgovine, prodajne i izložbene salone i slično, zatim ostale poslovne sadržaje kao što su špedicije, banke, agencije, osiguravajuća društva, uz prateće usluge kao što su hotelski, ugostiteljski ili trgovački sadržaji.

Ovaj prostor formira 34 građevinske čestice za izgradnju građevina navedenih namjena. Unutar ovako formiranih građevinskih čestica smjestit će se građevina ili građevine s osnovnom namjenom, definirati kolno manipulativne površine, parking prostor i zelene površine.

Osim navedene namjene planira se prometna mreža, te 9 trafostanica.

Izmjenama i dopunama iz 2006.g. novoformirane su građevinske čestice oznaka R41 (na kojoj je planirano postavljanje separatora i uređaja za pročišćavanje fekalne i oborinske kanalizacije), koja je nastala proširenjem obuhvata postojećega DPU-a zone male privrede područja Grabi, te R14 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R14 i R18, te R23 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R23 i R28, te R33 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R33, R34, R36 i R37, te R35 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R35 i R38, te R39 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R39 i R40, te R27a koja je nastala cijepanjem bivše čestice oznake R27 na dvije građevinske čestice novih oznaka R27 i R27a, te R29a koja je nastala cijepanjem bivše čestice oznake R29 na dvije građevinske čestice novih oznaka R29 i R29a.

Također je novoformirana javnoprometna površina radne oznake JP12 za potrebe novoformiranih radnih čestica oznake R29 i R29a.

Građevinske čestice oznaka R18, R28, R34, R36, R37, R38 i R40 na temelju DPU-a zone male privrede područja Grabi(Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 5/06) u Izmjenama i dopunama DPU-a iz 2006.g. se ukidaju.

Planom je predviđena ukupna površina od 405085cca m<sup>2</sup> od čega za proizvodno - poslovnu namjenu 354002m<sup>2</sup>.

*Građevinske čestice oznaka R8 i R16, na temelju DPU-a zone male privrede područja Grabi (Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 5/06) u izmjenama i dopunama DPU-a iz 2009.g. se ukidaju.*

*Novoformirane građevinske čestice su parcela radne oznake R15, koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R15 i R16, te parcela radna oznake R4, koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R4 i R8.*

### **2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina**

Struktura namjene površina.

**Tabela 1**

namjena površina	površina/ha	postotak/%
proizvodno poslovna	35,40	87,39
javno prometna	5,11	12,61
ukupno	40,51	100,00

### **2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

#### ***PROMETNA MREŽA***

##### *Kolni promet*

Industrijska i poslovna zona nalazi se sjeverno od državne ceste D-8 izvan zaštitnog pojasa ceste. Južna granica obuhvata zone, definirana Prostornim planom Općine, proteže se na minimalnoj udaljenosti cca 300 m od državne ceste. Ovaj prostor predviđen je za smještaj infrastrukturnih koridora.

Kako se planiranim izmjenama Prostornog plana Općine očekuje korekcija južne granice obuhvata zone i njeno približavanje trasi državne ceste D-8, koncepcija prometne mreže respektirala je tu činjenicu.

Prometna mreža zone koncipirana je na sljedećim osnovama:

- da se omogući etapna realizacija prometne mreže koja će biti funkcionalna po etapama i u konačnosti predstavljati prometnu cjelinu,
- da se minimalizira prometna infrastruktura, te tako smanje investicijska ulaganja, uz zadovoljenje prometne funkcionalnosti zone,
- da se etapnom realizacijom prometne mreže u početnoj fazi aktiviraju čim veće površine zone uz što manja ulaganja u prometnu infrastrukturu,
- da se prometna mreža jasno strukturira na sabirnu prometnicu i sekundarnu prometnu mrežu,
- da se organizacijom prometne mreže omogući kruženje vozila zonom, te da se izbjegnu slijepi krakovi u prometnoj mreži i platoi s okretištima,
- da se organizacijom prometne mreže i podjelom na parcele minimalizira broj kolnih priključaka,
- da se pružanjem prometnica formiraju pravilne parcele, modularne veličine, koje omogućuju okrupnjavanje parcela po želji i potrebama investitora,
- da se dispozicija i vertikalni elementi prometnica usklade s topografijom terena, te s topografijom okolnih parcela, te tako stvore preduvjeti za racionalno formiranje platoa na pojedinim parcelama i pripadajućih kolnih priključaka,

- 
- da se kolni priključci susjednih parcela objedine i formiraju raskrižja, kako bi se broj konfliktnih točaka u prometu smanjio, te omogućila izvedba tako koncipiranih kolnih ulaza s bogatijom geometrijom,
  - da se vertikalnim vođenjem prometnica stvore predispozicije za korištenje prometnica kao infrastrukturnih koridora, prije svega oborinske i fekalne kanalizacije.

Planirana prometna mreža zadovoljava navedene kriterije. Moguća je sukcesivna realizacija dijelova zone, te objedinjavanje triju razdvojenih planiranih zona u prometnu cjelinu. Osim toga respektirana je i moguća korekcija južne granice zone najavljenim izmjenama prostornog plana Općine.

U prvoj etapi aktivira se površina od cca 40 ha, od ukupno cca 108 ha koliko iznosi površina zone prema važećem prostornom planu. Prometna mreža konceptijski je definirana za cijeli obuhvat zone.

Planirana podjela na parcele s modularnim parcelama površine cca 7500 m<sup>2</sup> omogućuje spajanje parcela i okrupnjavanje više parcela do površine od cca 60000 m<sup>2</sup> bez posljedica po prometnu funkcionalnost.

Prometna mreža jasno je strukturirana na sabirnu prometnicu (os 1) i servisnu prometnu mrežu (osi 2, 3 i 4).

Topografski uvjeti u zahvatu zone izuzetno su povoljni, što je rezultiralo optimalnim vertikalnim elementima na trasama svih prometnica, sabirne i sekundarnih. Prometnice se vode u plitkom nasipu, s kotama kolnika cca 50 cm iznad terena, s minimalnim brojem vertikalnih lomova trase.

Tlocrtni elementi formiraju pravilnu matricu s modularnim parcelama pravilnog oblika.

Osigurano je kruženje vozila prometnim prstenom (os 2).

Sabirne prometnice naglašene su izvedbom poprečnog profila sa zaštitnim pojasom zelenila – drvored.

Planom su određena i mjesta priključenja pojedinih mikrocjelina i budućih lokacija poslovnih, radnih i skladišnih objekata na prometnicama. Na sabirnoj prometnici predviđena su raskrižja sa sekundarnim prometnicama, dok se kolni ulazi u parcele predviđaju iznimno, kada više parcela formira raskrižje na povoljnoj udaljenosti od susjednih križanja. Ne dozvoljava se formiranje kolnih priključaka na sabirnim prometnicama izvan Planom predviđenih.

Na servisnim prometnicama dozvoljava se formiranje kolnih priključaka na međusobnoj osnovi udaljenosti ne manjoj od 40 m. Planom je dat prijedlog mjesta kolnih priključaka na pojedine parcele izvedbom priključaka s priključnim radijusima  $R=8.0$  m.

Kolni priključci u pravilu su locirani na način:

- da se objedinjuju kolni ulazi susjednih parcela,
- da po mogućnosti formiraju četverokrako raskrižje,
- da veće parcele uz zadovoljenje prethodnih uvjeta imaju po mogućnosti dva priključka,
- da su priključci locirani na rubu parcele, jer se time olakšava prometno rješenje i pozicioniranje objekta unutar parcele.

Autobusna ugibališta u paru locirana su na osi 1, simetrično, u težištu I etape izvedbe zone.

#### *Promet u mirovanju*

Plan uređenja predviđa da se površine za promet u mirovanju osiguravaju unutar pojedinih građevinskih čestica proizvodno poslovne zone, a sukladno namjeni građevina, vrsti djelatnosti i tipu građevina.

Potreban broj parkirališnih mjesta određen je normativom prema namjeni površine - vrsti djelatnosti i tipu objekta, a dat je sljedećom tablicom:

<i>Namjena</i>	<i>Tip objekta</i>	<i>Broj PM na:</i>
<b>UGOSTITELJSTO I HOTELI</b>	Restoran (zavisno od kategorije)	1 PM na 4-12 sjedišta
	Caffe-bar	1 PM na 4-8 m <sup>2</sup>
	Hoteli i moteli	*
<b>TRGOVINA I SKLADIŠTA</b>	Diskont	1PM na 50 m <sup>2</sup>
	Ostale trgovine	1 PM na 30 m <sup>2</sup>
	Skladišta	1 PM na 80 m <sup>2</sup>
<b>POSLOVNA I JAVNA NAMJENA</b>	Uredi i kancelarije	1 PM na 50 m <sup>2</sup>
	Agencije, banke, HPT	1 PM na 30 m <sup>2</sup>
<b>INDUSTRIJA I ZANATSTVO</b>	Industrijski i zanatski objekti	1 PM na 80 m <sup>2</sup>
	Auto servisi	2 PM na jedno radno mjesto

\* Prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji

ugostiteljskih objekata ("Narodne novine", broj 57/95)

## **ELEKTRIČNA MREŽA**

### **Planirano TK uređenje**

Prema uvjetima dobivenim od tvrtke T-Com, HT-Hrvatske telekomunikacije d.d., Sektor za tehničko planiranje, korisnici TK usluga gospodarske zone Poličnik priključiti će se na postojeću mjesnu TK mrežu u mjestu Poličnik, za što je potrebno izgraditi oko 150 m TK kanalizacije (2xPEHD 50 mm), do SVK Zadar-Poličnik-Posedarje uz koji postoji slobodna PEHD cijev.

Kroz novi dio i već postojeću slobodnu cijev potrebno je položiti kabel TK 59 100x4x0,4 (ili većeg kapaciteta) ukupne dužine cca 1900 m do RSS-Poličnik i priključak na njega.

Promatrano područje sastoji se od 34 parcele na kojima će se graditi industrijski i poslovni objekti, te prateći im sadržaji za koje se predviđa da se na parceli izgradi distributivna telekomunikacijska kabela kanalizacija (DTK). Kabela kanalizacija u kojoj će se položiti TK kabeli do zdenaca pored parcela izgraditi će se PEHD cijevima 2 x Ø50 mm. Do samih objekata na parceli, odnosno glavnog telefonskog ormarića na njemu, od najbližeg HT zdenca položiti će se također PEHD cijevi 2 x Ø50 mm. Za pojedinu česticu planirano je 10 parica što za čitavu gospodarsku zonu iznosi cca 400 parica.



Rješenje distributivne telekomunikacijske kabelaške kanalizacije prikazano je u prilogu broj 2.3.

## Elektroenergetika

### Procjena konzuma

Obzirom da će pretežni broj potrošača biti industrijskog karaktera i pratećih im sadržaja, te da će neke proizvodnje koristiti i druge energente i da se tehnološki procesi i strojevi usavršavaju u smjeru manje potrošnje energije po jedinici proizvoda, uzeti će se kao osnovni normativ za planirane potrebe od  $50 \text{ W/m}^2$  tlocrtna površina predviđene za izgradnju. Ovaj normativ može izgledati skroman, međutim na već izgrađenim gospodarskim zonama on je najbliži ostvarenim ukupnim opterećenjima.

**Tabela 1**

1 Oznaka a parcele	2 Površina građevne čestice ( $\text{m}^2$ )	3 Max. izgrađena tlocrtna površina uz $k_{ig}=0.4$ ( $\text{m}^2$ )	4 Snaga uz $50\text{W/m}^2$ (kW)
R-1	14714	5886	294
R-2	14695	5878	294
R-3	6772	2709	135
R-4	6524	2610	85
R-5	6524	2610	130
R-6	7968	3187	159
R-7	7056	2822	141
R-8	6859	2744	137
R-9	6859	2744	137
R-10	7064	2826	141
R-11	6878	2751	137
R-12	6878	2751	137
R-13	4752	1901	95
R-14	15569	6228	311
R-15	7550	3020	152
R-16	7612	3045	152
R-17	9633	3853	194
R-19	7589	3036	151
R-20	7589	3036	151
R-21	7094	2838	142
R-22	7146	2858	143
R-23	15550	6220	311
R-24	7260	2904	146

R-25	7589	3036	151
R-26	7540	3016	151
R-27	10000	4000	200
R-27a	12742	5097	255
R-29	3776	1510	75
R-29a	3776	1510	75
R-30	7616	3046	152
R-31	7565	3026	151
R-32	15605	6242	312
R-33	29959	11984	600
R-35	15018	6007	300
R-39	31806	12722	636
R-41	4875	1950	40
<b>R</b>	<b>354002</b>	<b>141603</b>	<b>6973</b>

Procijenjeno ne istovremeno vršno opterećenje na području obuhvata iznosi 6973 kW, odnosno uz  $\cos \phi = 0,95$  iznosi 7275 kVA. Obzirom da će se većina djelatnosti u gospodarskoj zoni odvijati istovremeno to ćemo i za faktor istovremenosti potražnje za električnom energijom uzeti  $\alpha = 0,8$  što nam daje iznos od 5820 kVA ukupno potrebne električne snage za cijelu zonu. Procijenjena potrebna snaga za javnu rasvjetu iznosi oko 60 kW, međutim ona neće utjecati na vršno opterećenje koje će se ostvarivati za vrijeme dnevnog svjetla.

#### **TS 10(20)/04 kV**

Obzirom na ukupno opterećenje od 5820 kVA, geografski raspored parcela u okviru zone i zahtjevom za manjim gubicima u nisko naponskoj mreži, te uzimajući u obzir određenu rezervu u snazi transformatora i njihov optimalan rad, odabire se 9 tipskih TS 10(20)/0,4 kV snaga: TS-4 i TS-6 su 630 kVA, a ostale su 1000 kVA.

Prostornim rasporedom navedenih 9 TS omogućeno je da se nakon saznanja konkretnih programa i djelatnosti na pojedinoj parceli u ove trafostanice ugrade transformatori manjih snaga, ali i da se one naknadno isprojektiraju sa dva transformatora snage 630 kVA ili 1000 kVA. Sve su TS planirane za priključak na 10(20) kV mrežu sistemom ulaz-izlaz tj. sa dva VP 10(20) kV.

Tipaska TS 10(20)/0.4 kV sa jednim transformatorom slobodno stojeća smješta se u objekt dimenzija 4,05 x 3 m tlocrtno, a sa dva transformatora dimenzije su 6 x 3 m. Širina minimalnog zaštitnog pojasa oko objekta iznosi 1.2 m, što zahtjeva minimalnu parcelu veličine 6,4 x 5,4 m za TS sa jednim transformatorom i parcelu veličine 8,4 x 5,4 m za TS sa dva transformatora.

#### **Srednje naponska mreža**

Potrošači gospodarske zone trebaju sigurno i kvalitetno napajanje te će im se osigurati dvostrano napajanje na srednje naponskom nivou. Srednje naponska mreža izgraditi će se kabelima 20 kV tipa XHE-49A 3x1x185 mm<sup>2</sup> prijenosne moći oko 5000 kVA pod naponom 10 kV, a pod naponom 20 kV oko 10 000 kVA, zavisno od uvjeta polaganja.

Obzirom na gore procijenjenu potrebnu el. snagu od 5820 kVA za prvu etapu gospodarske zone Poličnik te eventualne potrebe el. snage druge etape, planirano je zatvoriti petlju sa dva tipaska KB 10(20) kV gore navedena, za kvalitetno i sigurno napajanje. U uvjetima dobivenim

---

od HEP-DISTRIBUCIJA d.o.o. DP "Elektra" Zadar za priključak ovih kabela na električnu mrežu navedeno je da se to ostvari u planiranoj TS 110/10(20) kV "Poličnik".

#### TS 110/10(20) "Poličnik"

Planovima HEP-a Prijenos PrP Split uz mjesto Poličnik predviđena je izgradnja TS 110/10(20) kV. Njenom izgradnjom poboljšati će se kvaliteta i sigurnost napajanja postojećih potrošača na širem području oko Poličnika te ostvariti mogućnosti rasta njihova opterećenja i priključak novih potrošača, među kojima su za sada već poznati: gospodarska zona Poličnik, Škabrnja i Benkovac-Biljane.

Prema sadašnjim procjenama za prvu etapu gospodarske zone Škabrnja potrebna se snaga kreće oko 2 MVA, za Poličnik oko 5,8 MVA a za Benkovac-Biljane oko 7 MVA. Planeri izgradnje gospodarske zone Poličnik trebaju voditi računa o dinamici pripreme izgradnje ove TS kako bi se na nju mogli priključiti prvi potrošači gospodarske zone.

TS 110/10(20) kV "Poličnik" priključit će se sistemom ulaz-izlaz na postojeći DV 110 kV "Obrovac-Nin" koji prolazi neposredno uz planiranu njenu lokaciju.

#### **Niskonaponska mreža**

Niskonaponska mreža izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima tipa PP41A ili PP00-A, presjeka 150 mm<sup>2</sup> za glavne vodove, čija se pojedinačna prijenosna snaga zavisno od uvjeta polaganja kreće oko 170 kW.

Ukoliko se pojave specijalne vrste potrošača koji traže posebne uvjete napajanja to će se za njih, u suglasnosti sa distributerom, glavnim projektima predvidjeti ono što zahtijevaju. Prema gore procijenjenim potrebama za pojedinu česticu do većine njih trebati će od TS 10(20)/0.4 kV dovesti jedan ili dva kabela PP41 A 4 x 150 mm<sup>2</sup>, što će biti definirano njihovim konkretnim programima, glavnim projektima i elektroenergetskim suglasnostima.

#### **Zaštita srednjenaponske i niskonaponske mreže**

Zaštitu srednjenaponske mreže izvršiti će distributer na početku izvoda u TS 110/20 kV. Zaštitu niskonaponske mreže od preopterećenja i kratkog spoja izvršiti će se osiguračima u TS 10(20)/0.4 kV. Prilikom dimenzioniranja osigurača, koje se provodi na temelju dozvoljenog strujnog opterećenja, potrebno je zadovoljiti i uvjete nulovanja. Nulovanje kao mjera zaštite od previsokog dodirnog napona, predviđa se u novoizgrađenoj niskonaponskoj mreži do potrošačkih priključaka (kućno priključni mjerni ormari objekata).

Elektroenergetsko rješenje prikazano je u prilogu br. 2.4.

#### **Javna rasvjeta**

Javna rasvjeta realizirati će se duž prometnica između čestica unutar zone. Izvoditi će se rasvjetnim stupovima i podzemnim kabelima na temelju projekata kojima će se definirati tip i visina stupa, njihov precizan razmještaj u prostoru, tip armature i svjetiljke. Prema sadašnjim procjenama opterećenje javne rasvjete kretati će se oko 60 kW.

Orijentacioni raspored rasvjetnih stupova prikazan je u prilogu br. 2.4.

#### **KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Prostor zone male privrede je namijenjen za poslovne namjene i pogone male privrede, te je u sklopu Detaljnog plana uređenja, izrađeno idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvoda

---

fekalnih i oborinskih voda, što je prikazano na situaciji u mjerilu 1:1000 i priloženo predmetnom elaboratu.

Idejnim rješenjem obuhvaćena je vodovodna i kanalizacijska mreža u sklopu Detaljnog plana uređenja zone male privrede sa granicama zahvata plana, koja je locirana zapadno od Autoputa Split–Zagreb, odnosno čvora Zadar 1. Razmatrano područje nema izgrađenu vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, te će predloženo rješenje funkcionirati kao samostalni sustav.

Idejno rješenje vodovodne i kanalizacijske mreže prikazano je na situaciji u mjerilu 1:1000 i priloženo ovom elaboratu.

## **VODOVOD**

Razmatrano područje snabdijevati će se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava, priključkom na postojeći vodovod lociran jugoistočno od ovog područja, s kojeg će se nastaviti odvojak za radnu zonu.

Prema pravilniku o tehničkim normativima hidrantske mreže za gašenje požara (NN br. 53/91). raspoloživi tlak u mreži zadovoljava će postojeću zonu, kao i planiranu niveletu DPU–om obuhvaćenog kompleksa od cca 75.00 m n. m. do cca 91.00 m n. m. Usvojena je vodovodna mreža prstenastog tipa, koja omogućuje bolju sigurnost snabdijevanja potrošača, sa ugrađenim protupožarnim hidrantima raspoređenih prema vrijedećem pravilniku duž trase cjevovoda.

Trasa vodovoda locirana je u prometnici, a na udaljenost 1.00 m od rubnjaka, dok minimalna dubina ukopavanja iznosi 1.20 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. Minimalni presjek cijevi iznosi 100 mm, koji zadovoljava istovremeni rad dvaju hidranata.

Predviđene su okrugle cijevi za tlak od 10 bari , a investitor može ugraditi cijevi od odgovarajućeg materijala. Cijevi se polažu na posteljicu od pijeska i zatrpavaju sitnozrnim ne agresivnim materijalom do 30 cm iznad tjemena cijevi. Prije zatrpavanja, trebaju se ispitati na odgovarajući tlak.

U čvorovima treba ugraditi fazonske komade od lijevanog željeza unutar armiranobetonskog okna, pokrivenog pločom sa otvorom iznad kojeg dolazi lijevano željezni poklopac 600x600 mm.

## **KANALIZACIJA**

Detaljnim planom uređenja dano je rješenje kanalizacijske mreže sa usvojenim razdjelnim sistemom, kao optimalno za razmatranu zonu. Kanalizacijska mreža nije izgrađena, te se prihvat otpadnih voda može u prvoj fazi izgradnje rješavati izgradnjom nepropusnih septika sa osiguranim sistemom pražnjenja i odvodom .

Idejnim rješenjem kanalizacijske mreže razmatranog područje, otpadne vode spojiti će na planirani uređaj za pročišćavanje, lociran na južnom dijelu obuhvata plana. Sve sakupljene vode gravitiraju jugoistočnom dijelu kompleksa, te se sve vode gravitacijski dovode do uređaja. Ovim rješenjem bi se otpadne vode zone dovele do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, čije će se pročišćene vode ispuštati u prirodne odvođe, odnosno u podzemlje ovog kompleksa putem upojnih bunara, a dio tih voda bi se mogao koristiti za zalijevanje zelenih površina.

Dio otpadnih voda iz pogona sa većim zagađenjima, trebaju ugraditi predtretman otpadnih voda i dovesti ih na nivo kvalitete gradskih otpadnih voda prije priključenja na vanjske odvodne kanale.

Oborinske vode će se sakupiti planiranom mrežom kanala i dovesti do najniže točke južnog dijela kompleksa obuhvaćenog DPU, a dalje bi te vode bile usmjerene prema prirodnim tokovima podzemnih voda. Na glavnom dovodnom kanalu predviđen je separator ulja i masti,

---

prije planiranog ispusta u upojne bunare i drenažne kanale. Vode sa krovnih površina treba upuštati u zelene površine putem upojnih bunara i drenažnih kanala.

Prije priključenja pojedinih pogona i parkirnih površina na ulični oborinski kanal, u I. fazi izgradnje, treba ugraditi separator ulja, kojeg treba redovito održavati.

S obzirom na velike investicije za izgradnju kanalizacije razmatranog kompleksa, predviđena je djelomično fazna (etapna) izgradnja, kao dio planirane izgradnje. Otpadne vode manjih pogona bi se priključile na septik zatvorenog tipa, dok bi se oborinske vode, koje bi prethodno prošle kroz separator ulja, upustile u upojni bunar, odnosno u okolni teren. Izgrađeni kanali bi bili dijelovi konačne mreže.

Trase paralelnih kanala za oborinsku i fekalnu kanalizaciju locirani su u osi prometnice, na različitim dubinama. Oborinski kanal je položen pliće sa minimalnom dubinom ukopavanja 1.50 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete, dok ta dubina za fekalni kanal iznosi 1.80 m. Zbog povoljnijih priključaka na fekalnu kanalizaciju, cijev je položena za cca 30 cm niže od dna oborinskog kanala, a minimalni razmak između vanjskih stijenki kanala iznosi 30 cm.

Kanali za odvod fekalnih voda predviđeni su od okruglih cijevi sa kvalitetnim spojevima, što nam daje maksimalnu sigurnost vodne propusnosti kanala. Obvezatno ispitati na vodnu propusnost sa tlakom od 2.5 bara.

Oborinski kanali izgradit će se također od okruglih cijevi sa spojnicama, koji se polažu na betonsku podlogu.

Na svim horizontalnim i vertikalnim krivinama i dužim dionicama treba ugraditi revizijska okna pokrivena armiranobetonskom pločom sa otvorom 600 mm, iznad kojeg dolazi lijevano željezni poklopac. U okna se također ugrađuju penjalice.

## **2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina**

### **2.4.1. Uvjeti i način gradnje**

Uvjeti i način građenja utvrđeni su u grafičkom prikazu broj 4 "Uvjeti gradnje".

U cjelini gledano u proizvodno poslovnoj zoni moguća je izgradnja na svim građevinskim česticama u skladu sa planiranom namjenom. Novoplanirane građevine moraju se udaljiti od granice javno-prometne površine i od regulacijskog pravca minimalno 8,0 m.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.4 a koeficijent iskorištenosti 0.80. Najveća dopuštena visina građevine od najniže kote uređenoga terena može iznositi 11,0 m do vjenca. Građevine mogu imati podrum čija površina ne ulazi u koeficijent iskorištenosti.

Unutar granica građevinske čestice mora biti dovoljno prostora za rješavanje potreba prometa u mirovanju, dovoljno površina za nužne manipulativne prostore kao i zelene površine. Preporuča se ozelenjavanje građevinskih čestica prema javno prometnim površinama. Moguće je ograđivanje građevinskih čestica. Oblikovanje građevina u ovoj zoni prepušta se slobodnom arhitektonskom izrazu uobičajenom za ovakvu vrstu građevina što podrazumijeva upotrebu suvremenih materijala. Preporuča se izvedba ravnih krovova ili kosih krovova blažega nagiba skrivenim u krovnim nadozidima.

Dozvoljava se da se sve građevinske čestice unutar ovoga Plana mogu spajati ili razdvajati, tj. dvije ili više parcela se može okrupniti u jednu, te se isto tako jedna parcela može isparcelirati u dvije ili više, ovisno o potrebi, ali na način da novoformirana građevinska parcela ne bude manja od 1000 m<sup>2</sup>, te će ista promjeniti svoju ukupnu površinu na način da se poštuje max koeficijenti dani ovim planom kao i utvrđeni prometni koridori.

---

#### **2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

Obzirom na planiranu namjenu posebnu pažnju ambijentalnih vrijednosti treba posvetiti izgradnji cjelokupne urbane infrastrukture i to kako slijedi:

- izgradnja mreže odvodnje

- izgradnja adekvatnog sistema prikupljanja otpadnih voda i odvodnje oborinskih voda s potrebnim separatorima

- oplemenjivanje prostora s planiranim objektima zelenim površinama, te kvalitetnim hortikulturnim uređenjem nakon izgradnje građevina

U cilju zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti način izgradnje bit će potrebno prilagoditi krajobrazu, što znači ograničenje u pogledu visinskih gabarita građevine kao i izgradnja na većim građevinskim česticama što je regulirano Odredbama za provođenje u cilju postizanja rahle izgradnje u zelenilu.

#### **2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

S obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja komunalnog sustava na okoliš, objekte spomenutog sustava možemo podijeliti na dvije skupine:

Odvodni kanali fekalne kanalizacije su bez negativnog utjecaja na okoliš s obzirom na usvojeni zatvoreni sistem odvojenog prihvata fekalnih voda i njihovo pročišćavanje na uređaju.

Kanali oborinske kanalizacije su također zatvorenog tipa sa ispustom i mogućnošću zagađenja okoliša zbog čega se prije ispusta ugrađuju separatori radi sprečavanja zagađenja okoliša.

Ovim zahvatima u prostoru uz adekvatno održavanje, postići će se kvalitetna zaštita od nepovoljnih utjecaja na okoliš.

---

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

### 1. Uvjeti utvrđivanja namjene površina

Detaljna namjena površina utvrđena je na grafičkome prikazu broj 1 “Detaljna namjena površina”.

Namjena površina u skladu je sa Odlukom o građevinskim područjima koja uključuju područje obuhvata ovog Plana.

Na području Detaljnog plana zone male privrede područja Grabi određene su sljedeće namjene:

- proizvodno poslovna zona (oznaka građevinskih čestica R1 do R41)
- javno prometne površine (oznaka građevinskih čestica JP1 do JP12)
- trafostanice (oznaka građevinske čestice TS1 do TS9)

Izmjene i dopune DPU-a zone male privrede područja Grabi iz 2006.g. odnose se na sljedeće:

**1. Proširuje se obuhvat DPU-zone male privrede područja Grabi** (Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 05/06) u jugozapadnom dijelu zone na 40,51 ha, što je vidljivo u grafičkom prikazu Izmjena i dopunama DPU-a u mjerilu 1:1000.

**2. Građevinske čestice** oznaka R18, R28, R34, R36, R37, R38 i R40 na temelju DPU-a zone male privrede područja Grabi (Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 5/06) u Izmjenama i dopunama DPU-a **se ukidaju.**

**3. Građevinske čestice** oznaka R14, R23, R27, R29, R33, R35 i R39 koje su bile formirane u DPU-a zone male privrede područja Grabi (Službeni glasnik Općine Poličnik, broj 05/06), a Izmjenama i dopunama DPU-a **su promijenile oblik i veličinu.**

**4. Novoformirane građevinske čestice** su parcela radne oznake R41 (na kojoj je planirano postavljanje separatora i uređaja za pročišćavanje fekalne i oborinske kanalizacije), koja je nastala proširenjem obuhvata postojećega DPU-a zone male privrede područja Grabi, te R14 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R14 i R18, te R23 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R23 i R28, te R33 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R33, R34, R36 i R37, te R35 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R35 i R38, te R39 koja je nastala spajanjem građevinskih čestica oznaka R39 i R40, te R27a koja je nastala cijepanjem bivše čestice oznake R27 na dvije građevinske čestice novih oznaka R27 i R27a, te R29a koja je nastala cijepanjem bivše čestice oznake R29 na dvije građevinske čestice novih oznaka R29 i R29a. Novoformirana javnoprometna čestica oznake je JP12.

**5. Građevinske čestice** oznaka R14, R23, R27, R27a (nastala cijepanjem bivše čestice R27 na dvije čestice oznaka R27 i R27a), R29, R29a (nastala cijepanjem bivše čestice R29 na dvije čestice oznaka R29 i R29a), R33, R35 i R39, **u promijenile najveću dozvoljenu površinu unutar koje se može graditi.**

**6. Građevinske čestice** oznaka R27a (nastala cijepanjem bivše čestice R27 na dvije čestice oznaka R27 i R27a), te R29a (nastala cijepanjem bivše čestice R29 na dvije čestice oznaka R29 i R29a), **su promijenile broj kolnih ulaza ili mjesto kolnoga ulaza.**

---

Namjena građevina podrazumijeva sadržaj na građevinskoj čestici koji je u skladu s osnovnom namjenom površina.

#### 1. Proizvodno poslovna zona

U zonama proizvodno poslovnih sadržaja moguća je izgradnja građevina namijenjenih skladištima, servisima, ekološki čistim pogonima, veletrgovinama, trgovinama, prodajnim i izložbenim salonima, ostalim poslovnim sadržajima, zabavnog centra, uz prateće usluge kao što su hotelski (motelski) i ugostiteljski ili trgovačko uslužni sadržaji na svim građevinskim česticama, a u okviru granica površine unutar koje se može razviti tlocrt građevine. To ne isključuje i druge poslovne sadržaje uz uvjet poštivanja svih pozitivnih zakona i propisa.

#### 2. Javno prometne površine

Javno prometne površine tretiraju se kao jedinstvene građevinske čestice. Uređivanje ovih površina moguće je ostvariti etapno, a prema dionicama koje čine funkcionalnu cjelinu. Ovim izmjenama i dopunama novoformirana je javnoprometna površina radne oznake JP12 za potrebe novoformiranih radnih čestica oznake R29 i R29a.

U smislu ovog Plana, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

**podrum (Po)**, je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Prostor podruma se ne može koristiti u stambene svrhe, već kao parking/garaža i/ili pomoćne prostorije objekta.

**koeficijent izgrađenosti (kig)**, građevne čestice je odnos ukupne površine zemljišta pod svim građevinama na građevnoj čestici (osim septičkih jama i cisterni koje su ukopane) i ukupne površine građevne čestice; zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine (balkoni, lođe, terase) na građevnu česticu. Pod konstruktivnim dijelovima građevine podrazumijevamo vanjske mjere obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapeti i ograde.

**Koeficijent iskorištenosti (kis)**, građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine zgrade, a što čini zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.

## 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

### 2.1. Veličina, površina i oblik građevinskih čestica

Oblik i veličina građevinske čestice prikazani su u grafičkom prikazu broj 4 "Uvjeti gradnje". Građevinske čestice proizvodno poslovnih sadržaja označene su slovima od R1 do R41, a planom su utvrđene njihove granice. Izgrađenost građevinskih čestica proizvodno poslovne namjene iznosi pretežno 0.4. Iskorištenost građevinskih čestica u ovoj zoni određena je sa koeficijentom iskorištenosti 0.8.

U poslovno-industrijskoj zoni najviša dozvoljena kota vijenca planirane građevine je 11,0 m od najniže kote uređenog terena. Moguća je izgradnja podruma, koji ne ulazi u koeficijent iskorištenosti. Ukrajno iskrcana rampa nije unutar maksimalne površine za građenje.

Planom su utvrđene površine javne namjene a to su vanjski prostori namijenjeni svim građanima i u funkciji građana. Površine javne namjene smatraju se kolne, kolno pješačke i pješačke površine.

Građevinske čestice za izgradnju trafostanica također su utvrđene Planom.



Osnovni podaci o građevnim česticama formiranim u obuhvatu DPU-a dati su u sljedećoj tablici:

**Tabela 2**

1	2	3	4	5	6	7
Oznaka parcele	Površina građevne čestice	Površina zemljišta pod građevinom (max)	Ukupna površina građevine (btto max)	Koeficijent izgrađenosti (max) $\frac{\text{kig}}{3/2}$	Koeficijent iskorištenosti (max) $\frac{\text{kis } 4/2}{}$	Max visina građevine (m)
R1	14714	5886	11771	0,40	0,80	11,00
R2	14695	5878	11756	0,40	0,80	11,00
R3	6772	2709	5418	0,40	0,80	11,00
R4	13383	5353	10706	0,40	0,80	11,00
R5	6524	2610	5219	0,40	0,80	11,00
R6	7968	3187	6374	0,40	0,80	11,00
R7	7056	2822	5645	0,40	0,80	11,00
R8	Ukida se					
R9	6859	2744	5487	0,40	0,80	11,00
R10	7064	2826	5651	0,40	0,80	11,00
R11	6878	2751	5502	0,40	0,80	11,00
R12	6878	2751	5502	0,40	0,80	11,00
R13	4752	1901	3802	0,40	0,80	11,00
R14	15569	6228	12455	0,40	0,80	11,00
R15	15162	6065	12130	0,40	0,80	11,00
R16	Ukida se					
R17	9633	3853	7706	0,40	0,80	11,00
R19	7589	3036	6071	0,40	0,80	11,00
R20	7589	3036	6071	0,40	0,80	11,00
R21	7094	2838	5675	0,40	0,80	11,00
R22	7146	2858	5717	0,40	0,80	11,00
R23	15550	6220	12440	0,40	0,80	11,00
R24	7260	2904	5808	0,40	0,80	11,00
R25	7589	3036	6071	0,40	0,80	11,00
R26	7540	3016	6032	0,40	0,80	11,00
R27	10000	4000	8000	0,40	0,80	11,00
R27a	12742	5097	10194	0,40	0,80	11,00
R29	3776	1510	3020	0,40	0,80	11,00
R29a	3776	1510	3020	0,40	0,80	11,00
R30	7616	3046	6093	0,40	0,80	11,00
R31	7565	3026	6052	0,40	0,80	11,00
R32	15605	6242	12484	0,40	0,80	11,00
R33	29959	11984	23967	0,40	0,80	11,00

R35	15018	6007	12014	0,40	0,80	11,00
R39	31806	12722	25445	0,40	0,80	11,00
R41	4875	1950	3900	0,40	0,80	11,00
TS-1	45	-	-	-	-	-
TS-2	45	-	-	-	-	-
TS-3	60	-	-	-	-	-
TS-4	60	-	-	-	-	-
TS-5	49	-	-	-	-	-
TS-6	49	-	-	-	-	-
TS-7	60	-	-	-	-	-
TS-8	45	-	-	-	-	-
TS-9	49	-	-	-	-	-
JP1	5722	-	-	-	-	-
JP2	3257	-	-	-	-	-
JP3	13637	-	-	-	-	-
JP4	3666	-	-	-	-	-
JP5	1441	-	-	-	-	-
JP6	6729	-	-	-	-	-
JP7	1451	-	-	-	-	-
JP8	3666	-	-	-	-	-
JP9	8197	-	-	-	-	-
JP10	1469	-	-	-	-	-
JP11	1057	-	-	-	-	-
JP12	329	-	-	-	-	-
<b>ukupno</b>	<b>405085</b>	<b>141603</b>	<b>283198</b>	<b>0,40</b>	<b>0,80</b>	

*Izmjenama i dopunama DPU-a Plana iz 2009.g. u tablici broj 2., tekstualni opis za građevinske čestice radnih oznaka R8 i R16, u cijelosti se ukida.*

## 2.2. Namjena građevine

Namjena građevina je, kako je ranije navedeno proizvodno poslovna određena u skladu sa Prostornim planom uređenja Općine Poličnik.

## 2.3. Smještaj građevina na građevinskoj čestici

U grafičkom prikazu broj 4 "Uvjeti gradnje" označeno je crtkano "granica površine unutar koje se može graditi", uključujući istake građevina.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevina u proizvodno poslovnoj zoni od granica susjedne građevinske čestice je 8,0 m, udaljenost od javno prometne površine je 8,0 m.

Građevine se mogu graditi kao slobodno stojeće, dvojne, građevine u nizu ili u bloku. Ukoliko se rade dvojne građevine, nizovi ili blokovi obvezna je izrada jedinstvenog idejnog arhitektonskog rješenja na temelju kojeg će se utvrditi moguće faze za dobivanje građevinske dozvole.

---

## **2.4. Oblikovanje građevina**

Oblikovanje građevina u proizvodno poslovnoj zoni prepušta se slobodnom arhitektonskom izrazu uobičajenom za ovakvu vrstu građevina što podrazumijeva upotrebu suvremenih materijala primjerenih namjeni građevine. Preporuča se izvedba ravnih krovova ili kosih krovova blažega nagiba skrivenim u krovnim nadozidima. Preporuča se odgovarajuća polikromatska obrada pročelja.

## **2.5. Uređenje građevinskih čestica**

U okviru svih građevinskih čestica potrebno je obvezno ozeleniti dio čestice koji je orijentiran prema javno prometnim površinama. Ostale neizgrađene površine unutar građevinskih čestica također je potrebno ozeleniti visokim i niskim raslinjem.

Sve građevinske čestice u proizvodno poslovnoj zoni mogu se ograđivati. Preporuča se rješenje ograda prema javno prometnoj površini uskladiti u pogledu izbora materijala, visine i oblikovanja.

Unutar svake građevinske čestice u proizvodno poslovnoj zoni potrebno je riješiti potrebe prometa u mirovanju te osigurati potrebne kolno manipulativne površine.

Unutar svih ostalih građevinskih čestica potrebno je riješiti potrebe prometa u mirovanju u skladu sa normativima.

## **3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom**

### **3.1. Uvjeti gradnje rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže**

Realizacija prometne mreže u obuhvatu Plana nema utjecaja na postojeću kategoriziranu prometnu mrežu. Priključak na državnu cestu D-8 konceptijski je riješen, iako se formalno nalazi izvan obuhvata plana.

Za potrebe realizacije kvalitetnog prometnog priključka zone, planira se izvedba raskrižja na D-8 i spojne ceste (os 1) u duljini cca 370 m izvan granica obuhvata zone.

Unutar obuhvata Plana predviđa se izgradnja mreže nekategoriziranih prometnica koje se rangiraju na:

- sabirna prometnica (osi 1),
- pristupne ceste (servisne), odnosno cestovnu mrežu nižeg ranga unutar zone (os 2, 3, 4).

1. Javne prometne površine prikazane su u grafičkom prilogu elaborata plana kao zasebne građevinske čestice.

Podjela na čestice napravljena je na način da se daje mogućnost etapnog ostvarenja prometnica uz uvjet da se one u prometnom smislu imaju svoje logičko opravdanje i predstavljaju prometnu cjelinu.

2. Visinske kote određene Planom kao i horizontalni elementi prometnica mogu se minimalno mijenjati, ako se izvedbenom dokumentacijom utvrdi povoljnije rješenje.

---

3. Prilikom izrade idejnih rješenja pojedinih dionica prometnica u grafičkom dijelu Plana, mogu se utvrđivati mjesta kolnih priključaka za rubne sadržaje izvan mjesta određenih Planom, ali ne na manjem međusobnom rastojanju od 50 metara računajući od središnjih osi susjednih priključaka, te na nepreglednim mjestima. Ovaj kriterij ne vrijedi za sabirnu prometnicu (os 1), na kojoj se raskrižja i priključci prikazani planom moraju u potpunosti poštivati.

4. Prilikom izrade idejnih rješenja pojedinih mikro cjelina i građevina u okviru proizvodno-poslovne zone, obvezatna je izrada prometnog rješenja kojim se osiguravaju tehnološki uvjeti organizacije prometa sukladno namjeni. Pri lociranju kolnih priključaka treba nastojati objediniti ulaze susjednih parcela (zajednički ulaz za dvije susjedne parcele).

### *3.1.1. Ceste nadmjesnog značaja*

U ovaj dio cestovne mreže ubrajamo sve kategorizirane prometnice koje su od značaja za šire područje radne zone. Kako je prethodno izneseno, u obuhvatu Plana nema kategoriziranih prometnica.

### *3.1.2. Pristupne ceste*

Segment pristupnih cesta kao cesta nižeg ranga, planiranih za servisiranje i opskrbu skladišno-proizvodnih i stambenih objekata, te javnih prometnih površina, možemo grupirati po namjeni i to:

- sabirne prometnice (osi 1),
- pristupne ceste (servisne, osi 2, 3, 4).

Sabirna prometnica u proizvodno-poslovnom dijelu, po svom položaju u mreži, predstavljaju vezu između prometnice nadmjesnog značaja i servisne mreže prometnica. Cilj joj je kanalizirati promet unutar zone na raskrižje s prometnicom nadmjesnog značaja.

Sabirna prometnica – os 1 pruža se u smjeru jug-sjever od raskrižja sa državnom cestom D-8. Do južne granice zone u duljini cca 360 m pruža se «S» krivinom prilagođavajući se na početku državnoj cesti formirajući pravilno križanje s okomitim privozom, a na kraju se prilagođava matrici prometne mreže zone koja je predodređena pružanjem južne granice.

Na ovom odsječku planirano je raskrižje s prometnicom kojom se osigurava prometna veza druge zone predviđene prostornim planom, te po potrebi raskrižje s trasom postojećeg puta, koji bi eventualnom korekcijom južne granice zone (planirane izmjene PP Općine Poličnik), postao dio prometne mreže proširene zone.

U zahvatu ove etape (etapa 1) prometnica je duljine cca 1000 m. Do granice obuhvata zone u duljini cca 360 m prometnica je planirana u profilu tip A sa dva prometna traka širine 3.50 m. Uz istočni rub planirana je pješačka staza širine 2 m sa zaštitnim pojasom zelenila širine 3.0 m, čime je osiguran kontinuitet pješačkih tokova. S druge, zapadne strane kolnika planiran je zeleni pojas (bankina) širine 2.0 m, u funkciji infrastrukturnog koridora.

Ulaskom u granice obuhvata zone poprečni profil sabirne prometnice mijenja se u profil tip B. Dodatkom treće trake koja se u zoni raskrižja koristi za lijeve skretače za oba smjera, te obostranim pješačkim stazama sa zaštitnim pojasom zelenila s planskom sadnjom drvoreda, naglašava se njen položaj u mreži.

---

Na sabirnoj prometnici u težištu zahvata etape 1 planirana je izvedba para autobusnih stajališta koja se realiziraju dokidanjem zelenog pojasa, uz zadržavanje pružanja pješačkih pločnika, odnosno širine koridora prometnice.

Servisna prometna mreža (osi 2, 3 i 4) ujednačena je i sve osi imaju istovjetan prometni profil (tip C) s dva kolna traka širine po 3.50 m, ukupne širine kolnika 7.00 m. Uz obje strane kolnika planirani su pješački pločnici širine 2.00 m. Sve prometnice namijenjene su za dvosmjernan promet i prilagođene trajektorijama teških teretnih vozila.

Organizacijom sekundarne prometne mreže omogućen je kolni pristup svim parcelama u zoni, bez obzira da li će zadržati modularnu površinu, ili će se po željama investitora okrupniti. Osigurani su preduvjeti za kruženje vozila zonom.

Os 2, koncipirana je kao prometni prsten. Prometnica je duljine 1770 m. Oblika je pravokutnika sa zaobljenim kutevima ( $R=45$  m). Konceptijom prometne mreže, širenjem zahvata, ovi kutevi - krivine rekonstruiraju se u bogata «T» raskrižja sa razdjelnim trokutastim otokom.

Os 3 proteže se u smjeru jug – sjever, paralelno s osi 1, okomito na prometni prsten os 2. U zahvatu etape 1 duljine je cca 360 m. Ova prometnica svoj pravi značaj dobiva širenjem zone kada preuzima ulogu druge sabirne prometnice koja prolazi težištem cjelovite zone i istovremeno povezuje predmetnu zonu s drugom zonom lociranom sjeverno od državne ceste.

Os 4 duljine je 310 m. Pruža se u smjeru istok – zapad povezujući osi 1 i 3. U prvoj etapi time se ostvaruje funkcionalnija sekundarna prometna mreža.

Kao što je vidljivo servisna se prometnica po poprečnom profilu kolnika ne razlikuju od sabirnih. Bitna razlika između njih je u položaju u prometnoj mreži odnosno u karakteru prometnih tokova, iz kojih proizlaze i različiti uvjeti formiranja kolnih priključaka.

### *3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge stajališta)*

Unutar planirane zone lokacije autobusnih ugibaldišta planirane su na osi 1, simetrično, u težištu etape 1.

### *3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)*

U obuhvatu zone nisu predviđene javne parkirališne površine. Promet u mirovanju rješava se unutar svake pojedine parcele prema kriteriju osiguranja dovoljnog broja parkirnih mjesta u skladu s propisanim normama, odnosno namjenom objekta.

## **3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže**

U skladu sa svim prethodno iznesenim, odnosno planiranom kategorizacijom mreže neophodno je poštivati sve predložene projektne elemente vertikalne, horizontalne i poprečne geometrije. Posebno treba naglasiti osjetljivost bitne promjene planiranih priključaka na pojedine građevinske čestice, obzirom da izmjena istih može dovesti do ugrožavanja sigurnosti prometa unutar zone.

---

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

Sve navedene prometnice projektirati sa elastičnom kolničkom konstrukcijom.

### **3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže,**

Planiranu izgradnju TK priključka novog objekata potrebno je izvesti u skladu sa niže navedenim uvjetima.

Na onim mjestima gdje je neophodno izvesti značajnu promjenu pravca polaganja kabelaške kanalizacije predviđa se izvedba betonskih kabelaških zdenaca. Kabelaški zdenci kao sastavni dio DTK mogu biti montažnog tipa (MKZ D1 unutarnjih dimenzija 90x60x70 cm) s poklopcem nosivosti 150 kN ili 400 kN zavisno o mjestu ugradnje (pločnik ili kolnik). Dubina rova u kojeg se polaže cijev iznosi 0.8 m u nogostupu i zemljanom terenu a ispod kolnika 1.2 m od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10 cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabelaške kanalizacije iznosi oko 0,4 do 0,5 m.

#### Položaj DTK u odnosu na ostale komunalne instalacije

##### **- Paralelno vođenje**

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi DTK:

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

##### **- Križanje**

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi DTK

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

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

### **3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina**

---

## ***ELEKTRIKA***

Prilikom projektiranja i izgradnje novih TS 10(20)/0.4 kV, mreže 10(20) kV kao i niskonaponske 0.4 kV mreže treba se pridržavati uvjeta prema sljedećim zakonima, pravilnicima i uputstvima:

1. Zakon o gradnji (N.N. RH br. 175/03, 100/04)
2. Zakon o zaštiti na radu (N.N. RH 59/96, 94/96, 114/03)
3. Zakon o zaštiti od požara (N.N. RH br. 58/93)
4. Zakon o normizaciji (N.N. RH br. 55/96)
5. Zakon o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (N.N. RH br. 47/98)
6. Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona (N.N. RH br. 53/91, 5/02)
7. Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V (Sl.list br.4/74, NN RH.br.53/91),
8. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica (Sl.list.br.13/78, NN RH.br.53/91),
9. Pravilnik o zaštiti na radu pri korištenju električne energije (N.N. RH br. 9/87)
10. Pravilnik o tehničkim mjerama za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara (Sl.list br.74/90, NN RH.br.53/91),
11. Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima, HEP-Bilten 3/92;
12. Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe TK infrastrukture (NN RH 88/01)
13. Propisi o tehničkim mjerama za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list br.19/68, NN RH.br.53/91),
14. Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima distribucije električne energije, HEP-Bilten br. 41,
15. Granske norme Direkcije za distribuciju HEP-a

Ako nije u suglasnosti komunalnih poduzeća drugačije definirano, minimalne horizontalne razmake komunalnih instalacija treba osigurati kako slijedi:

- u odnosu na vodovodne cijevi:
  - b) Paralelna udaljenost vodoopskrbnog cjevovoda i kabela mora biti veća od 1,5 m (svijetli razmak)
  - c) Prijelaz kabela preko cjevovoda treba izvesti u izolacijskim cijevima dužine 3 m. Trase se moraju sjeći pod kutem od 90° sa visinskim razmakom od 0,4 m (svijetli razmak).
- u odnosu na kanalizacijske cijevi:
  - b) Paralelna udaljenost kanalizacijske cijevi i kabela mora biti veća od 2 m, mjereno od osi kabela do osi poklopca revizionog okna.
  - c) Prilikom prijelaza kabela iznad ili ispod kanalizacijske cijevi treba ostaviti razmak od 0,3 m od ruba kanalizacijske cijevi do kabela.
- u odnosu na TK kabele:
  - b) Paralelna udaljenost TK kabela i kabela jake struje treba biti veća od 0,5 m.

---

Prijelaz kabela jake struje ispod TK kabela treba izvesti s razmakom većim od 0,5 m, a trase se moraju sjeći pod kutem od 90°. Energetski kabel je potrebno uvući u željeznu cijev dužine 2-3 m, a telefonski kabel zaštititi betonskim polucijevima promjera 150 mm.

## ***KANALIZACIJA i VODOVOD***

Kod komunalne infrastrukture cijevi za snabdijevanje vodom su locirani u prometnici na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja 1,20m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Planirani cjevovodi pripadaju sustavu snabdijevanja postojećih i planiranih vodosprema i vodovodne mreže područja.

Odvodni kanali su locirani u osi prometnice, na dubini 1,50 m za oborinske vode, odnosno 1,80 m za fekalne vode, računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizijskim oknima od betona, ili odgovarajućeg materijala. Dozvoljava se translatorno pomjeranje dionica kanala, ukoliko se ne remeti usvojenu koncepciju, poštivajući koridore ostale infrastrukture. Također detaljnijim hidrauličkim proračunom, dozvoljena su manja odstupanja usvojenih presjeka pojedinih dionica.

Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije. Oborinske vode sa krovnih površina upuštati u zelene površine unutar samog kompleksa.

### **4.0. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina**

U okviru obuhvata plana ne predviđaju se javne zelene površine kao zasebne parcele. Neizgrađene dijelove parcela proizvodno- poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je hortikulturno urediti u skladu s prirodnim i vegetacijskim karakteristikama prostora.

### **5.0. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cjelina i građevina**

Posebno vrijednih i osjetljivih cjelina nema.

### **6.0. Uvjeti i način gradnje**

Uvjeti i način gradnje za svaku građevinsku česticu u proizvodno poslovnoj zoni sadržani su u tekstualnome dijelu Plana, a sadrže odgovarajući dio grafičkoga prikaza broj 4 "Uvjeti gradnje", planiranu granicu i oblik građevinske čestice, najveću dopuštenu granicu gradivoga dijela građevinske čestice, najmanje dopuštene udaljenosti od susjedne građevinske čestice, te priključak na javno prometnu površinu.

U tabelarnome dijelu sadržana je približna površina građevinske čestice, način formiranja, namjena, katnost ili najveća dopuštena kota vijenca, najveća dopuštena površina građevinske čestice pod građevinom, te najveća dopuštena bruto površina novo planirane građevine.

Dozvoljava se da se sve građevinske čestice unutar ovoga Plana mogu spajati ili razdvajati, tj. dvije ili više parcela se može okrupniti u jednu, te se isto tako jedna parcela može isparcelirati u dvije ili više, ovisno o potrebi, ali na način da novoformirana građevinska parcela ne bude manja od 1000 m<sup>2</sup>, te će ista promjeniti svoju ukupnu površinu na način da se poštuje max koeficijenti dani ovim planom kao i utvrđeni prometni koridori.



---

## **7.0. Mjere zaštite prirodnih, kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

U okviru ovog DPU-a nema posebno zaštićenih navedenih vrijednosti.

## **8.0 Mjere provedbe plana**

Sredstvima komunalnog doprinosa, a temeljem godišnjih planova i programa izrađenim prema stvarnim troškovima izgradnje komunalnih objekata, predviđa se gradnja komunalne infrastrukture ovog zahvata plana.

## **9.0. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora, moguće je negativno utjecati na okoliš, koju je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na minimum, što je primijenjeno u ovom rješenju komunalne infrastrukture.

U tom kontekstu poduzete su sljedeće mjere:

- usvojen je razdjelni sistem kanalizacije , kao najoptimalniji i siguran.
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije.
- usvojen zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije .
- osigurana kvalitetna snabdijevanje planiranog prostora.

### **9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

U okviru granica DPU-a Poličnik ne postoje građevine čija je namjera protivna planiranoj namjeni.