



VELCON PROJEKT d.o.o. SPLIT
projektiranje, urbanizam, nadzor i konzalting

Split - 21 000, Put firula 45 T. 021.358 359; M: 091.571 34 71, E. helena@velcon.hr
PBZ Ž.R. 2340009-1110207227; OIB: 56426320548

T.D.
08/10-ARH.

Naručitelj:

GRAD TROGIR

21 220 Trogir, Trg Ivana Pavla II, br. 1

Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
POSLOVNE ZONE POS 4**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Izrađivač:

VELCON PROJEKT d.o.o. Split

Split, veljača 2012.

PREDMET:
UPU-a poslovne zone POS 4

FAZA:
Sažetak za javnost

OBRAZLOŽENJE

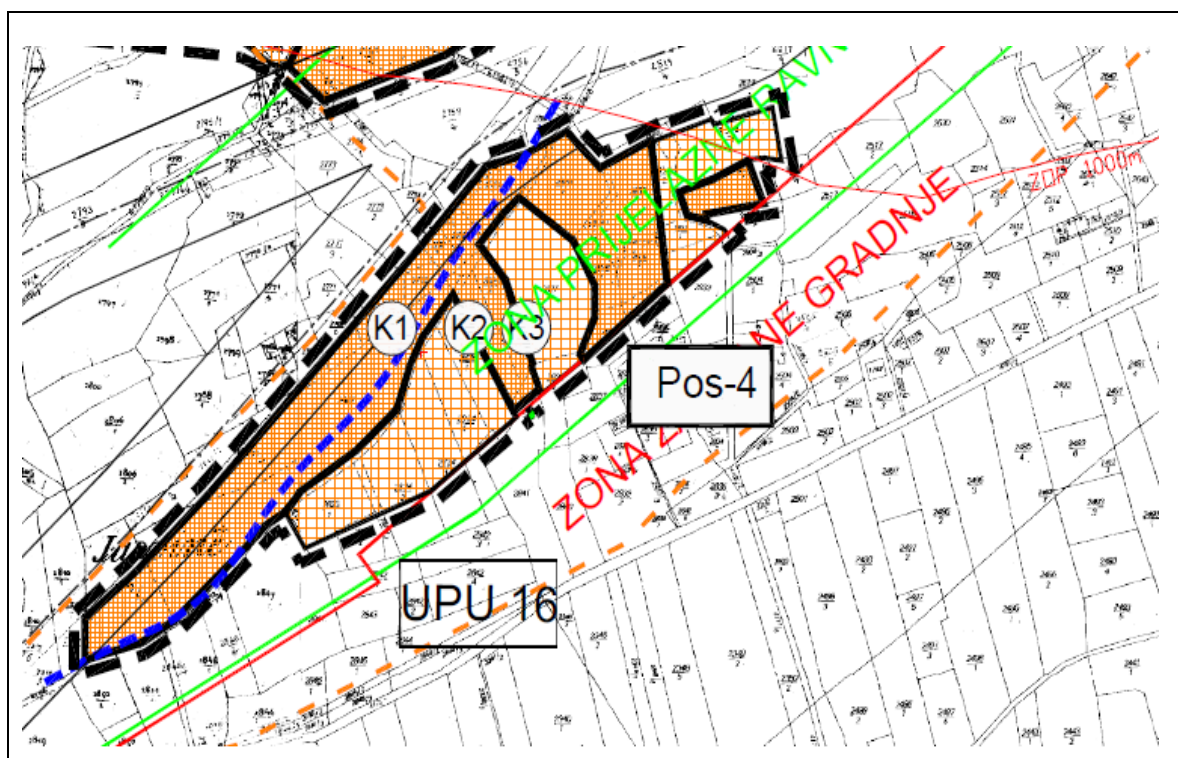
Predmetni plan je utvrđen u PPUO Grada Trogira. Nakon toga je utvrđena Odluka o izradi koja je objavljena u Službenom glasniku 11/09. Kako je zakonom utvrđena procedura, propisala obavezu donošenja Plana, 9 mjeseci od završetka javne rasprave, a kako se to nije uspjelo u zakonskom roku provesti, isti je od strane nadležnog ministarstva, upućen u ponovni postupak. Nakon toga se utvrđuje nova Odluka o izradi, koja je objavljena u Službenom glasniku 12/11, te se započinje sa novom procedurom.

UVOD

Odlukom o donošenju Prostornog Plana uređenja Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“, broj 03/06, 07/08, 09/09 i 11/09) utvrđena je obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone – POS 4 (UPU 16).

Na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone – POS 4 (UPU 16) („Službeni glasnik Grada Trogira“, 12/11) i provedenog postupka nadmetanja za odabir najpovoljnijeg ponuđača, za izradu UPU-a Poslovne zone – POS 4 odabrana je tvrtka VELCON PROJEKT d.o.o. iz Splita. Izrada plana započela je po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu topografsko-katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku. Navedenom su Odlukom definirani osnovni ciljevi izrade ovog Plana, kao što su:

- U odnosu na ukupnu površinu zone 60% treba planirati za osnovne sadržaje i to tako da poslovni sadržaji čine 70%. Ostatak zona (40%) planirati za prateće sadržaje, manipulativne i zelene površine
- Potrebno je predmetno područje sanirati izgradnjom prometne mreže i opremanjem osnovnom komunalnom infrastrukturom
- Pretmetno područje Plana je pretežito u privanom vlasništvu



PPU Grada Trogira, Kartografski prikaz 5.g. Granice građevinskih područja

1. Postojeće stanje

PREDMET:
UPU-a poslovne zone POS 4

FAZA:
Sažetak za javnost

2

Prostorni obuhvat Plana

Područje obuhvata Plana nalazi se u istočnom dijelu Grada Trogira. Sjevernu granicu Plana definira južni rub državne ceste D409, južnu granicu definira zaštitna zona uzletno-sletne staze.

Urbanistički plan utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina za poslovnu zonu, prometnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Područje obuhvata Plana iznosi 5.28 ha

Odabir lokacije poslovne zone potrebno je sagledavati kroz činjenicu da se na lokaciji danas nalazi trgovački lanac, skladište i prodaja građevinskog materijala, te manji broj zatečenih stambenih građevina..

U samom obuhvatu plana nema značajnije prometne infrastrukture, a križanje za trgovački centar je u funkciji i predstavlja budući glavni ulaz u zonu.

Područje je definirano i i djelom stablima maslina i niskom travom.

Područje obuhvaćeno planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je istočno od grada Trogira, odnosno južno od zaobilaznice Trogira, a sjeverno od ceste za kaštela.

U kolniku na odvojkju JTC za Trogir, koji prolazi sjeverno od područja obuhvaćenog UPU-om, lociran je tranzitni cjevovod za Trogir i Kaštela, južno od područja u kaštelanskoj cesti lociran je kanalizacijski kolektor, koji je sastavni dio Kanalizacijskog sustava Kaštela – Trogir.

Područje obuhvaćeno UPU-om, nadovezuje se na postojeću vodovodnu i planiranu kanalizacijsku mrežu istočnog naselja grada Trogira, sa kojim formira jedinstvenu cjelinu.

U elektroenergetskom smislu predmetno područje nalazi se na konzumnom području trafostanice 35/10 kV „Divulje“.

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

Prometno-geografski položaj Trogira u okviru makroregije, blizina zračne luke, te blizina Splita kao makroregionalnog centra određuju značaj područja Trogira kao raskrižja važnih prometnih tokova. Posljedica ovakvog položaja je dužobalni pravac (Jadranska magistrala – D409) i pravci prema auto putu.

Važan razvojni resurs je zemljište uz Jadransku magistralu gdje ise otvara prostor za razvoj malog i srednjeg poduzetništva (ekološki prihvatljive proizvodnje, obrta, servisa i sl.), te komercijalnih sadržaja (veleprodaja, izložbenih salona, trgovački centar i raznih maloprodaja).

Poslovna zona POS 4 predstavlja jak zamašnjak za daljnje širenje izgradnje gospodarskih objekata na tom području.

Sa gledišta intenziteta i načina korištenja prostora Grada Trogira značajnu ulogu budućeg razvoja odredit će razvoj prometa i infrastrukture.

Ovim je još jednom potvrđen geoprometni značaj ovog prostora (cestovnog prometa, sa aspekta zračnog prometa, dijelom i morskog), a koji svakako treba na pravi način planski valorizirati i na njemu temeljiti jedan od bitnih činitelja budućeg gospodarskog razvoja Grada Trogira. Vezom na čvor Plano na autocesti ostvareno je povećanje razine pristupačnosti, skraćeno vrijeme i povećana udobnost putovanja, a što je sigurno jedan od temeljnih činitelja ostvarenog interesa prema prostoru poslovne zone “POS 4” .

PREDMET: UPU-a poslovne zone POS 4	FAZA: Sažetak za javnost	3
--	------------------------------------	---

Demografski razvoj

Na izdvojenom građevinskom području poslovne namjene nije predviđeno stalno niti povremeno stanovanje. To je gospodarsko područje u kojem se očekuje određen broj radnih mjesta, što će povoljno utjecati na gospodarski razvitak Grada. Zatečene građevine, njih desetak, ne predstavljaju osnov za neko daljnje povećanje stanovništva.

Demografski razvoj je ovisan o gospodarskim kretanjima. Ukoliko postoji mogućnost zapošljavanja, bilo direktno u poslovnoj zoni ili drugim djelatnostima koje se razvijaju u Gradu mogu se očekivati demografska kretanja.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Osnovne programske smjernice i konceptualne postavke za iradu UPU-a Poslovne zone POS 4 preuzete su iz Prostornog Plana uređenja grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“, broj 03/06, 07/08, 09/09 i 11/09) i Odluke o izradi UPU-a Poslovne zone POS 4 (UPU 16) („Službeni glasnik Grada Trogira“, 12/11).

Urbanističkim planom uređenja treba omogućiti realizaciju sadržaja namjene koja je definirana PPU Grada Trogira, odnosno utvrditi optimalne prostorne mogućnosti prostora stvaranjem preduvjeta za afirmaciju predmetnog područja kao zone poslovne namjene na istočnom ulazu u Grad Trogir. Potreba urbanizacije predmetnog područja podrazumjeva planiranje i definiranje prometne mreže i adekvatne komunalne infrastrukture, a zatim i realizaciju planiranih sadržaja.

Dugoročni razvitak grada Trogira bazira se na globalnim ciljevima politike razvitka Grada, Županije kao i mjera ekonomske politike koja će se na razini države donositi, koji moraju biti zasnovani na komparativnim prednostima koje proizlaze iz raspoloživih prirodnih i stvorenih resursa, te na potrebi osiguranja boljih uvjeta života stanovništva.

Temeljni cilj razvitka grada je osiguranje radnih mjesta, stvarnje uvjeta za nova radna mjesta, a kroz osiguranje radnih mjesta i povećanje dinamičnosti gospodarstva.

Predmetna poslovna zona je na ulazu u Grad Trogir, te s obzirom na svoj prometni plažaj predstavlja prostor za realni gospodarski razvitak, odnosno nadopunu sadržaja koji svojom namjenom i veličinom, nisu u mogućnosti biti smješteni u užem dijelu Grada.

3. Plan prostornog uređenja

Temeljni programski zahtjevi za izradu UPU-a Poslovne zone POS 4 definirani su Odlukom o izradi UPU-a područja Poslovne zone POS 4.

Unutar obuhvata Plana ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati negativne posljedice u odnosu na okoliš.

Obzirom na osjetljivost okoliša i uvjet održivog razvoja, uvjetuje se planiranje i građenje gospodarskih sadržaja i tehnologija kojima se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, zagađivanja podzemnih ili površinskih voda, zaštita od požara i dr.) te će se isključiti one djelatnosti koje negativno utječu na stanje okoliša, odnosno kvalitetu života i rada na parcelama u bližoj i daljoj okolici.

Građevine se moraju projektirati i graditi sukladno važećim propisima glede zaštite od požara, zaštite na radu i drugim propisima ovisno o vrsti građevine, uz primjenu odgovarajućih materijala prilagođenih suvremenoj industrijskoj arhitekturi.

U Urbanističkom planu uređenja se predviđaju slijedeće namjene:

GOSPODARSKA NAMJENA – K (POSLOVNA)

- K1 – pretežito poslovna
- K2 – pretežito trgovačka
- K3 – pretežito komunalno servisna

ZELENE POVRŠINE

- Z – Zaštitne zelene površine

INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

- TS - trafostanica

PROMETNE POVRŠINE

- Prometne površine



UPU Poslovne zone pos 4, Katorgrafski prikaz broj 1. Korištenja i namjena površina

Tablica 1 - Iskaz površina za pojedine namjene

NAMJENA	POVRŠINA (m ²)	UDIO U OBUHVATU(%)
---------	----------------------------	--------------------

PREDMET: UPU-a poslovne zone POS 4	FAZA: Sažetak za javnost	5
--	------------------------------------	---

Gospodarska	K-poslovna	43826	84,56
Infrastrukturni sustavi	Prometne površine sa zaštitnim zelenilom	8002	15,44
	IS- Trafostanice		
OBUHVAT UPU-a		51828	100%

Osnovna namjena prostora

Gospodarske zone su područja koja se namjenjuju poslovnim djelatnostima (trgovačkim, servisnim, skladišnim) djelatnostima koje zahtijevaju veće površine, posebnu prometnu i drugu infrastrukturu, te ne proizvode više nivoa buke i onečišćenja od onih prihvatljivih za miješanje sa ostalim funkcijama naselja.

Osnovna namjena ove zone je **gospodarska**, i to **poslovna (K)** u kojoj se planiraju pretežito uslužni, trgovački, komunalno-servisni sadržaji i to na način da određene prostorne cijeline mogu imati slijedeće namjene:

K1 – pretežito poslovna (prostorna cijelina 1, 3, 4, 5, 6)

K2 – pretežito trgovačka (prostorna cijelina 1, 2, 3, 4, 5, 6)

K3- - pretežito komunalno-servisna (prostorna cijelina 2A, 5, 5A i 6)

Tablica 2 – Iskaz površina i prostornih pokazatelja

PROSTORNE CJELINE		PROSTORNE JEDINICE						
oznaka	Površina (m ²)	namjena	Max. Izgrađenost- (m ²) Kig=0,4	Min. Izgrađenost (m ²) Kig=0,1	Max. iskoristivost (m ²) Kis=1,6 (K) Kis=1,2 (I2)	Max. visina		zelena površina min. 30%
						katnost	visina do vijenca od najniže kote uz građevinu	
1	6450	K	2580	645	10320	Po+S+P+2	15	1935
2	8893	K	3557	889	14229	Po+S+P+2	15	2668
2A	2837	K	1135	284	4539	Po+S+P+2	15	851
3	8567	K	3427	857	13707	Po+S+P+2	15	2570
4	2685	K	1074	268	4296	Po+S+P+2	15	806
5	6520	I2	2608	652	10432	Po+S+P+2	15	1956
5A	3880	I2	1552	388	6208	Po+S+P+2	15	1164
6	3994	K	1598	399	6390	Po+S+P+2	15	1198
UKUPNO	43826		17531	4382	70121			13148

- Navedeni podaci (orijentacijske površine prema očitaju iz geodetske podloge)

- Podaci u tablici definirani su kao maksimalni i obvezujući na razini pojedine prostorne cjeline
- Udio zelenih površina min 20% mora biti visoko i nisko zelenilo, a 10% mogu biti i travne rešetke
- Visine u tablici su dane kao max., a iste se pojedinačno utvrđuju zavisno od zaštitne ravnine nagiba 1:7 (uzletno-poletne staze)

Urbana pravila za poslovnu namjenu – K

- Prostorne jedinice moguće je dijeliti i u više prostornih jedinica
- Min. Veličina površine čestice je 1000 m²
- Kroz postupak lokacijske dozvole utvrđuje se točan oblik i veličina čestice
- Max. koef. izgrađenosti 0,4 (40%) – određuje se kao umnožak površine čestice i max. dozvoljenog kig-a (0,4)
- Max. koef. Iskorištenosti 1,6 – određuje se kao umnožak površine čestice i max. dozvoljenog kis-a (1,6)
- Max. katnost Po+S+P+2 (podrum, suteren, prizemlje, i dva kata)
- Max. visina iznosi 15 m od najniže kote uređenog terena. Ovako određena visina je uvjetna, primjenom uvjeta za ograničenja u zoni zaštite ravnine uzletno-sletne staze zračne luke, na dijelovima područja visina može biti i manja od max. određene.
- Kolni pristup čestice na prometnu površinu definirati kroz idejne projekte
- Min. 30% površine građevinske čestice treba ozeleniti, na način da je u formi ukrasnog i visokog zaštitnog zelenila min. 20%, a 10 % mogu biti travnate rešetke.
- Udaljenost građevine do rubova građevinske čestice iznosi min. 5.0 m do regulacijskog pravca prometne površine i do susjedne čestice. Zatečene građevine na udaljenosti manjoj od propisane, zadržavaju se u postojećim gabaritima (visinskim), a nadogradnja se omogućava do max. određene ovim Planom na dijelu građevine sa propisanom udaljenošću.

Ulična mreža

Ulična mreža prometnica se sastoji od sabirnih ulica (os 2 i os 6) te opskrbnih prometnica (os3, os 4 i os 5).

Os 2 je prometnica unutar zone koja se na početku preko osi 6 spaja na državnu cestu D409. Ista se sastoji od dva vozna traka ukupne širine 5,50 metara te jednostranog pješačkog nogostupa minimalne širine 1.5 metar. Obziro da je ista u naravi slijepa na kraju se formira okretište s prilazom na susjednu parcelu. Na većem dijelu osi 2, sa sjeverne strane je predviđeno zazelenjavanje pojasa između kolnika i postojećih ogradnih zidova.

Os 3 je kolna prometnica. Os 3 se na početku spaja na državnu cestu preko postojećeg „T“ križanja a na kraju završava okretištem. Ista preko objekta (pješačkog podhodnika) dužine cca10m prelazi iznad pješačke staze. Os 3 se sastoji od dva vozna traka ukupne širine 6,0 metara te jednostranog pješačkog nogostupa najmanje širine 1,5 metar.

Osi 4 i 5 su kolno-pješačke prometnice ukupne širine od 5,0 metara. Iste se na početku spajaju na Os 2 a na kraju završavaju okretištem.

Os 6 je kolna prometnica sastoji se od dva vozna traka ukupne širine 6,0 metara te obostranog pješačkog nogostupa najmanje širine 1,5 metar. Ista završava okretoštem.

PREDMET: UPU-a poslovne zone POS 4	FAZA: Sažetak za javnost	7
--	------------------------------------	---

Uzdružni nagibi prometnica unutar zone se kreću od 1,5 do 5,0% što je obzirom na postojeće terenske uvjete povoljno, a nagib na državnoj cesti D409 iznosi 4%.

Kolni priključci građevinama odnosno pojedinačnim građevinskim česticama ostvaruju se s ovih prometnica, formiranjem priključka prekidom u nogostupu. Iznimno se priključci već izvedenim objektima mogu ostvariti preko upuštenog rubnjaka u nogostupu.

Kolničke konstrukcije potrebno je predvidjeti za osovinsko opterećenje od 100 kN sa suvremenim asfaltbetonskim zastorom.

Sve prometnice potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom, te javnom rasvjetom u funkciji osvjetljavanja pješačkih i kolnih površina.

Prilikom izrade projektnih rješenja planiranih cjelina, obvezatna je izrada prometnih rješenja kojima se osiguravaju uvjeti organizacije prometa sukladno namjeni.

Planom su definirane javno-prometne površine. Zahvate na javnoprometnim površinama potrebno je vršiti na način da svaki zahvat predstavlja funkcionalnu prometnu cjelinu pri sukcesivnoj realizaciji prometne mreže. Zone raskrižja priključuju se parceli prometnice višeg ranga.

Prilog elaborata je i karakteristični poprečni presjek na kojem su date dimenzije i detalji poprečnog profila.

Svi infrastrukturni zahvati na području Plana moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogućiti narušavanje kakvoće zemljišta bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

Izgradnja i uređenje planiranih prometnica provest će se u skladu s odredbama ovog Plana uz poštivanje zakonske i tehničke regulative s područja prometne sigurnosti i izgradnje cestovne infrastrukture te predviđenim protupožarnim mjerama i mjerama zaštite na radu uz pridržavanje zahtjeva zaštite okoliša, te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije – idejnih projekata za ishođenje lokacijskih dozvola kojima će se definirati faznost izgradnje i glavnih projekata na koje se ishodi potvrda od nadležnog tijela.

Obzirom na postojeću izgrađenost te terenske karakteristike, tijekom izrade detaljnije projektne dokumentacije za pojedinu prometnicu, manja odstupanja kako u tlocrtnom tako i u visinskom smislu se neće smatrati izmjenom plana, kao i moguće planiranje dodatne prometne mreže.

Energetika

Za napajanje električnom energijom planiranih objekata potrebno je izvršiti sljedeće:

- Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV instalirane snage 1000 kVA.
- Izgraditi 2 x kabel 20 kV iz planirane trafostanice do postojećeg kabela 10 kV „TS 35/10 kV Divulje – TS 10-20/0,4 kV "Divulje 2 (Lidl)" .
- Izvršiti kabliranje postojećeg odcjepnog DV 10 kV u dijelu gdje ometa planiranu izgradnju.
- Izgraditi KB 1kV rasplet niskog napona iz planiranih TS 10-20/0,4 kV za prihvrat postojećih i planiranih potrošača.
- Izgraditi javnu rasvjetu na glavnoj prometnici, pristupnim ulicama i parkiralištima.

Vodovod i kanalizacija

PREDMET: UPU-a poslovne zone POS 4	FAZA: Sažetak za javnost	8
--	------------------------------------	---

- Koridori komunalne infrastrukture planirani su unutar koridora kolno-pješačke prometnice.
- Predviđen su zatvoreni kanali, okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahte – okna sa pokrovnom pločom na koju se ugrađuje lijevano-željezni poklopac, vidljiv na prometnoj površini sa istom kotom nivelete, kao prometnica.
- Kod komunalne infrastrukture cijevi za vodoopskrbu su locirani u prometnici na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja minimum 1,0 0 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Planirani i postojeći cjevovodi pripadaju sustavu snabdijevanja vodom grada Trogira.
- Odvodni kanal lociran je u prometnici, na dubini cca 1,50 m računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizijskim oknima od betona, ili odgovarajućeg materijala.
- Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije.