

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONA GOSPODARSKE – PROIZVODNE
I POSLOVNE NAMJENE «KOPAČICA»
POPOVIĆI, (UPU 88)**

– sažetak za javnost –

NARUČITELJ: OPĆINA KONAVLE
Cavtat, Trumbićev put 25

ODGOVORNA OSOBA ZA
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: LUKA KORDA

IZVRŠITELJ: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o.
Zagreb, Britanski trg 12

ODGOVORNA OSOBA : LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

ODGOVORNI VODITELJ : LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.

STRUČNA GRUPA:
LUKA ŠULENTIĆ, dipl. ing. arh.
mag. spec. KREŠIMIR PETKOVIĆ, dipl.ing.arh
HRVOJE JAMNICKI, dipl.ing.građ.
LIDIJA TADIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.
ANDREJA ŠUGAR, mag.ing.aedif.
PETAR CIGETIĆ, ing. građ.
MOMIR PAVLETIĆ SLOBOĐAN, dipl.ing.agr. – uređ.krajobr.
BORIS MOŠTAK, ing. građ.
MATIJA MIHELJIĆ, građ. tehn.

KOORDINATOR: dr.sc. ZRINKA RUDEŠ, dipl.ing.arh.

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan čini elaborat URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA zone gospodarske namjene-proizvodne "Kopačica" - UPU 88.

sastavni dio Plana čine:

1. Odredbe za provođenje plana
2. Grafički prilozi plana
3. Obrazloženje plana

Prostorno-razvojne značajke:

Kroz obuhvat Plana prolazi državna cesta D8. Ovakav smještaj povoljan je za gradnju planiranih sadržaja, jer je prometno dobro povezan s ostalim dijelovima Županije. Blizina vodova komunalne infrastruktura pruža mogućnosti jednostavne i cijenom povoljne urbanizacije prostora. Reljef terena je relativno povoljan za postavu građevina.

Prometna infrastruktura

Cestovni promet

Prometnice unutar područja obuhvata su u lošem stanju te nemaju dovoljno široke kolnike i koridore.

Zbog toga se na većini prometnica unutar područja obuhvata koje ne odgovaraju osnovnim uvjetima sigurnog odvijanja prometa treba izvršiti dogradnja i rekonstrukcija.

Ovo se odnosi na osnovne elemente opremljenosti prometnica, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika za neometan dvosmjerni promet vozila, minimalnu širinu nogostupa za kretanje pješaka te osnovne uvjete osvjetljenosti i površinske odvodnje prometnih površina.

Unutar područja obuhvata Plana dionica državne ceste te nerazvrstane i ostale ulice imaju asfaltirane kolnike.

Elektronički komunikacijski promet i pošta

Nepokretna mreža

Unutar obuhvata plana ne prolazi svjetlovodni kabel kao niti spojni korisnički kabeli.

Pokretna mreža

Unutar obuhvata plana nema izgrađenih osnovnih stanica.

Komunalna infrastruktura

Odvodnja

Unutar područja obuhvata ne postoji izvedena javna kanalizacija. Odvodnja otpadnih voda riješena je izgradnjom sabirnih jama, a odvodnja oborinskih voda prelijevanjem u okolni teren.

Za cjelokupno područje Općine Konavle izrađen je projekt "Kanalizacijski sustav", u kojem je definirano koncepcijsko rješenje sakupljanja, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

Vodoopskrba

Unutar područja obuhvata ne postoji vodoopskrbni sustav sanitarne vode.

Plinoopskrba

Unutar područja obuhvata ne postoji izgrađena plinoopskrbna mreža.

Elektroopskrba

Elektroenergetsko napajanje unutar obuhvata obavlja se preko mreže TS 10/(20)kV koje su EE vodovima vezane na TS 35/10kV Cavtat

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

Unutar obuhvata nalazi se Crkva Pohođenja BDM –prijedlog za zaštitu prema prostornom planu.

Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti) – Prostorni plan uređenja Općine Konavle, izmjene i dopune

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja utvrđena je u poglavlju 9. MJERE PROVEDBE PLANA, 9.1. Obveza izrade prostornih planova užih područja u članku 157., a propozicije za buduću gradnju, uređenje i komunalno opremanje površina određene su u poglavlju 3.1. Građevinska područja za gospodarsku namjenu – proizvodnu i poslovnu, te u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, Odredbi za provođenje PPUO Konavle.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Cilj prostornog uređenja općinskog značaja je razvoj poslovnih i uslužnih djelatnosti u Općini koji će se postići uređenjem i izgradnjom proizvodne zone.

Namjena proizvodne zone omogućit će prostorni i gospodarski razvoj Općine. Planiranim opremanjem komunalnom infrastrukturom unaprijedit će se i komunalna opremljenost u izgrađenom dijelu proizvodne zone izvan obuhvata.

Demografski razvoj

Budući da se ne planira stanovanje kao osnovna namjena u obuhvatu ovoga Plana, neposrednog utjecaja na demografski razvoj Općine nema.

Posredno, svako unapređenje gospodarstva u Općini ima utjecaj i na demografski razvoj.

Odabir prostorne strukture

Odabir prostorne i gospodarske strukture određen je na osnovi prostornih mogućnosti za postavu prometne mreže koja bi trebala omogućiti optimalnu komunalnu opremljenost. Planirana prostorna struktura trebala bi omogućiti etapno uređenje površina u skladu s razvojnim mogućnostima u općini Konavle.

Na osnovi analize topografskih obilježja prostora, mogućnostima za uređenje površina i postavu trasa prometnica odgovarajućeg uzdužnog nagiba, te obaveza za gradnju i uređenje iz planova višeg reda određeno je prostorno rješenje koje omogućuje racionalno i etapno uređenje površina.

Prometna i komunalna infrastruktura

Ciljevi Plana su potpuna ulična i infrastrukturna opremljenost punog standarda: izgradnja kvalitetne ulične mreže i opremanje komunalnom infrastrukturom svih građevina i površina.

U skladu s planiranom etapnom realizacijom uređenja površina predviđeno je da se unutar obuhvata u prvom redu omogući optimalno uređenje građevnog zemljišta, što obuhvaća osim pripreme zemljišta i pristupne ulice te osnovnu infrastrukturu (vodovod, odvodnju i struju).

Očuvanje prostornih posebnosti proizvodne zone

S obzirom na smještaj proizvodne zone (blizina državne prometnice), a u području pretežito prirodne sredine (polje i šume) od presudne važnosti su kriteriji i uvjeti gradnje te uređenje građevnih čestica zadani upravo ovim Planom.

Uz rubni dio obuhvata prema polju planirano je pejzažno zelenilo s drvoredom i ostalim visokim zelenilom tako da se buduća izgradnja uklopi u postojeći prirodni izgled ovog dijela prostora Općine Konavle.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora određen je prema analizi prostornih obilježja, procjeni mogućnosti za optimalnu organizaciju i realizaciju nove gradnje i uređenja prostora te u skladu s obvezama iz planova šireg prostora - odrednicama za namjenu i uvjete uređenja prostora iz PPUO Konavle.

Primarni cilj uređenja prostora je podjela zone na dvije primarne gospodarske namjene:

- zona K3a - za izgradnja prijemnog centra za otpad sa građevinama za primarnu separaciju komunalnog otpada, biokompostanu, pretovarnu – transfer stanicu i reciklažno dvorište.
- zona K3b - zadržavanje uz mogućnost širenja kamenoklesarskog obrta.

Cilj regulacije prometa je priključak na državnu cestu unutar obuhvata te postava ulične mreže koja će omogućiti kolni pristup i komunalnu infrastrukturnu opremljenost za sve površine unutar obuhvata.

Na osnovi analize svih navedenih podataka, određena je planska ulična mreža koju čine glavne ulice planske oznake G1 (državna cesta - D8) te planske oznake G2 (prolazi kroz sjevernu zonu unutar obuhvata «stočna farma») i G3 (prolazi kroz jugozapadni dio zone -nerazvrstana cesta prema naselju Popovići).

Planska ulica G1 dijeli obuhvat Plana na 2 zone. Širina zona omogućuje formiranje građevnih čestica i gradnju građevina koje se najčešće i grade na površinama ove namjene, a to su hale te organizaciju građevnih čestica postavom kolno-manipulativnih površina za veća dostavna vozila i šlepere.

Nivelete svih planskih ulica trebaju se postavljati prema liniji izjednačenja masa čime će se u poprečnom smislu oblikovati uglavnom ulični zasjeci u odnosu na postojeće tlo.

Nagibi građevnih čestica prema pristupnim ulicama mogu se na neizgrađenim dijelovima zadržati u prirodnom stanju ili se mogu ublažavati podizanjem potpornih zidova u kombinaciji s horizontalnim ili nagnutim površinama prema regulacijskim linijama.

Mogućnost etapne realizacije i uređenja površina biti će određena realizacijom planske ulične mreže.

Na prostoru obuhvata planiraju se sljedeće namjene:

- GOSPODARSKA NAMJENA – K3a i K3b (komunalno-servisna) :

Određuje se za površine namijenjene organizaciji šireg raspona proizvodnih djelatnosti, komunalno-servisnog karaktera i to primarno:

K3a -planirani komunalno-servisni sadržaj je transfer stanica za otpad - za primarnu separaciju komunalnog otpada, biokompostanom, pretovarnom – transfer stanicom i reciklažnim dvorištem;

Transfer stanica služi kao prostor gdje se nakon izvršene separacije neopasnog i korisnog otpada izvodi utovar ostalog komunalnog otpada u velike pres kontejnere u kojima se vrši sabijanje pretovarenog otpada koji se potom pomoću teretnih vozila – tegljača odvozi do regionalnog centra za zbrinjavanje otpada na daljinu obradu. Sastavni dio ove građevine je separator ulja sa taložnikom. U planiranoj zoni planira se i izgradnja nove upravne zgrade.

Nadalje planira se i izgradnja građevina – hala za potrebe primarne separacije komunalnog otpada gdje će se izvršiti odvajanje korisnog neopasnog otpada iz komunalnog otpada od nekorisnog otpada i ostalog krupnog otpada koji će se privremeno skladištiti u krugu prijemnog centra za otpad na otvorenom platou prije transporta do krajnjeg oporabitelja na daljnju obradu ili u regionalni centar za zbrinjavanje ostatnim komunalnim otpadom. Moguća je izgradnja kompostane u okviru prijemnog centra.

Biokompostana je otvoreni prostor u okviru prijemnog centra za otpad na kojem se nalazi uređeni asfaltirani plato sa pripadajućom taložnicom za prihvatanje oborinskih i procjednih voda iz bio mase za kompostiranje za potrebe obrade biološkog otpada i zelenila sa ciljem dobivanja korisnog humusa.

Reciklažno dvorište služi kao prostor na kojem se odvojeno sakupljaju pojedine vrste korisnog neopasnog otpada koji je nastao na području Općine Konavle, sa privremenim skladištenjem istog do trenutka daljnjeg transporta do krajnjeg oporabitelja otpada.

Pod otpadom smatramo svaku tvar ili predmet koje posjednik odbacuje, namjerava ili mora odbaciti, kao što su to na primjer : papir, karton, staklo (ravno i ambalažno), metal, tekstil, drvo, PVC vrećice, glomazni otpad, namještaj od drveta, električki i elektronički otpad, motorna ulja, stare baterije, akumulatori i sl.

K3b -površina postojećeg kamenoklesarskog obrta i planirana površina za daljni razvoj predmetne namjene.

Uz građevine osnovne namjene, na građevnim česticama gospodarske namjene – proizvodne mogu se graditi i

pomoćne građevine:

nadstrešnice i trijemovi,

prometno manipulativne površine i parkirališta,

potporni zidovi,

komunalni objekti i uređaji,

i ostale građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Na površinama ove namjene ne smije se izvoditi prostore stambene namjene.

- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA - D7

Za vjersku namjenu je osigurana površina postojećeg vjerskog objekta.

- ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA - Z

Formirane su na prostorima postojećeg visokog zelenila koje predstavlja prostorno-pejsažnu vrijednost. Moguće ih je uređivati kao park, održavati i saditi novim biljnim materijalom autohtonih vrsta.

- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (trafostanice)
- VODOOPSKRBA – javni vodovod
- ODVODNJA – do izgradnje javnog sustava za odvodnju otpadnih voda, otpadne vode treba pročititi na odgovarajućem vlastitom uređaju za pročišćavanje a pročišćene vode ispustiti u korito vodotoka Kopačica.
- PROMETNE POVRŠINE

Ovim planom određene su koridori – građevne čestice za gradnju glavnih ulica planskih oznaka G1, G2 i G3. Na površinama ove namjene izvest će se elementi prometnica i vodovi komunalne infrastrukture.

ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

Namjena	Oznaka	ha	%
Gospodarska namjena	K3	1,87	34,00
Zaštitne zelene površine	Z	1,78	32,36
Infrastrukturni sustavi (trafostanice)	IS1	0,01	0,18
Javna i društvena namjena	D7	0,13	2,36
Javne prometne površine		1,29	23,46
Ostale poljoprivredne i šumske površine izvan GP	PŠ	0,42	7,64
UKUPNO OBUHVAT		5,50	100,00

Izvod iz grafičkog dijela plana

1. Korištenje i namjena površina:

