

OBRAZLOŽENJE

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16, 08/16, 11/16 i 12/19) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja jedinstvene zone gospodarske namjene Jankolovica i stavljanju izvan snage Urbanističkog plana uređenja zone gospodarske namjene-poslovne, K1-pretežito uslužna-Jankolovica (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 09/13), Detaljnog plana uređenja zone poljoprivrednih gospodarstava – Jankolovica (K4) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 07/07) i Detaljnog plana uređenja zone poljoprivrednih gospodarstava – peradarska farma (K4) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 07/07) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 12/19) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja zone jedinstvene zone gospodarske namjene Jankolovica.

Za područje obuhvata Plana na snazi su UPU zone gospodarske namjene-poslovne, K1-pretežito uslužna-Jankolovica (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 09/13), DPU zone poljoprivrednih gospodarstava – Jankolovica (K4) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 07/07) i DPU zone poljoprivrednih gospodarstava – peradarska farma (K4) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 07/07). Odlukom o izradi predmetnog Plana ovi planovi se stavljaju van snage te se pokreće izrada novog urbanističkog plana uređenja koji će objediniti područje navedenih planova.

Granice obuhvata Plana određene su kartografskim prikazom br. 3.B. – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16, 08/16, 11/16 i 12/19). Područje obuhvata Plana je djelomično izgrađeno i dijelom opremljeno infrastrukturom. Na dijelu obuhvata nalaze se farme i proizvodni pogoni Vrana d.d. Cilj izrade Plana je objedinjavanje funkcija tri gospodarske zone u jedinstvenu cjelinu s više gospodarskih namjena.

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, ispravak 163/04)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora

Postupak provedbe javne rasprave, te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru grada

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor grada Biograda na Moru ima značajan centralni položaj na prostoru Jadranske obale, između dva urbano jaka gravitacijska centra (Zadra i Šibenika). Povijesno, prostorno, ekonomski i kulturno Biograd na moru gravitira Zadru. Jedan od razloga je mala udaljenost između gradova, od 30 km. Biograd na moru drugi je grad u županiji po broju stanovnika.

Značaj i posebnosti geografskog položaja grada Biograda na Moru očituju se u:

- mediteranskoj klimi,
- maritimnoj eksponiranosti,
- plodnom zaleđu Ravnih kotara,
- zalihama vode u neposrednoj okolini,
- preduvjetima za kvalitetno prometno povezivanje (morski put, autocesta, blizina
- željeznice: Zadar 27km, Benkovac 18km i međunarodne zračne luke Zadar Zemunik: 20km),
- trajektna luka za otok Pašman.

Obuhvat Plana smješten je u sjevernom dijelu Grada Biograda na Moru, na predjelu Jankolovica. Od centra naselja Biograd na Moru udaljen je cca 2,5km. Područje obuhvata Plana nalazi se izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP).

Područje obuhvata Plana zauzima površinu od 89,0 ha. Radi se o površini nepravilnog oblika, raspoređenoj oko križanja državne ceste D503 (Biograd – Benkovac), položene u smjeru sjeveroistok – jugozapad, i nerazvrstane prometnice položene u smjeru sjeverozapad – jugoistok.

U smjeru sjeveroistok - jugozapad najveća dužina obuhvata iznosi cca 2,3km, a u smjeru sjeverozapad - jugoistok 1,3km.

Područje obuhvata sa sjeverne strane graniči sa poljoprivrednim površinama (osobito vrijedno tlo P1), s istočne strane sa poljoprivrednim površinama pod trajnim nasadima (P4), a sa zapadne strane sa šumom posebne namjene (Š3). U užem središnjem dijelu obuhvat graniči s izdvojenim dijelom građevinskog područja naselja Biograd na Moru – predio Jankolovica.

Reljefna obilježja pogodna su za razvoj planiranih sadržaja. Prevladavaju ravni tereni i tereni u blagom nagibu prema jugu.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvat Plana ima povoljan prometni položaj te primjerenu udaljenost od građevinskog područja naselja i drugih izgrađenih zona, što ga čini povoljnim za smještaj gospodarskih sadržaja.

Područje obuhvata Plana dijelom je privedeno planiranoj namjeni. Uz trase državne ceste D503 i nerazvrstane prometnice izgrađeni su gospodarski objekti, u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Preostali dio obuhvata pokrivaju poljoprivredne površine, u dijelu sjeverno od nerazvrstane ceste, a u južnom dijelu šume.

Značajke prostora omogućuju daljnji razvoj gospodarskih sadržaja, uz prethodno opremanje područja infrastrukturom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet

Područje obuhvata Plana djelomično je opremljeno prometnom infrastrukturom. Sadržajima u obuhvatu pristupa se dijelom izravno sa državne ceste i sa postojeće nerazvrstane prometnice. U jugoistočnom dijelu obuhvata izgrađena je interna mreža prometnica kojom se sa državne ceste D503 stiže do gospodarskih objekata. Dio obuhvata namijenjen budućoj gradnji nije opremljen prometnom mrežom.

Elektroopskrba

Područje Biograda na Moru napaja se iz TS 110/10 (20) kV «Biograd». U južnom dijelu obuhvata Plana nalazi se postojeća TS 10(20)/0.4kV. S vanjske strane granice obuhvata Plana, u njegovom središnjem dijelu, također se nalazi TS 10(20)/0.4kV koja pokriva potrebe elektroopskrbe korisnika u obuhvatu.

Vodnogospodarski sustav

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom. Obuhvat Plana vezan je na javni vodoopskrbni sustav koji se vodom opskrbljava iz izvorišta Kakma. Vodoopskrba unutar obuhvata Plana izvodi se preko postojećeg vodovoda više razine položenog unutar cestovnog koridora D503 (Biograd-Benkovac). Navedeni cjevovod je duktil dn 150.

Obuhvat Plana nije pokriven sustavom odvodnje otpadnih voda.

Sjevernom granicom obuhvata Plana prolazi korito odvodnog kanala Vrbica (k.č.67004 KO Biograd na Moru), javno vodno dobro, sa pripadnim zaštitnim inundacijskim pojasom.

Elektroničke komunikacije

Područje obuhvata Plana nema izgrađenu kablsku elektroničku komunikacijsku mrežu (nepokretna zemaljska mreža). U zapadnom dijelu obuhvata Plana postavljena je bazna stanica za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

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

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih ni kulturnih cjelina. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže, ali sjevernom granicom obuhvata graniči s područjem ekološke mreže značajnim za vrste i stanišne tipove POVS Ravni kotari HR 2001361.

Obuhvat Plana graniči s vrijednim šumskim područjima:

- Šuma Jankolovica - spomenik parkovne arhitekture
- Šuma hrasta medunca sjeverno od industrijske zone i južno od Jankolovice – zaštićeni krajolik

Obuhvat Plana zahvaća površine šume alepskog bora – zaštitne šume, starosti od 39 do 113 godina.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru (u daljnjem tekstu:PPUG Biograd na Moru) , kao planom višeg reda u odnosu na ovaj Plan, definirani su granica obuhvata Plana, osnovna namjena i uvjeti gradnje.

Obuhvat UPU-a određen je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, poslovne namjene te su u čl.78. definirani uvjeti gradnje:

Planom se utvrđuje obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za sve zone gospodarske namjene - poslovna izvan građevinskog područja naselja na način i u skladu sa uvjetima ovoga Plana i uz poštivanje dodatnih uvjeta.:

- najmanja građevna čestica je 1000 m².
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti je max 1,
- najveća visina poslovnih građevina je 14 m. katnosti Po(S)+P+1
- prilikom izrade UPU-a treba respektirati postojeću kvalitetnu borovu šumu na način da se planirana gradnja uklopi u postojeće zelenilo.

Za zonu Jankolovica članak 79. definira:

Na području Jankolovice planira se jedinstvena zona gospodarske namjene K1, K2, K3, K4, I1, IS i LD, površine 89,64ha. Za zonu se propisuje izrada Urbanističkog plana uređenja. Zona se planira kao proizvodno-prerađivačka, a uvjeti gradnje određuju se sukladno pojedinim namjenama.

U izradi UPU-a utvrđeno je da je lokacija lovačkog doma LD neposredno uz granicu obuhvata Plana, ali ne unutar obuhvata. Slijedom toga, Plan ne definira uvjete za gradnju (rekonstrukciju) građevine namjenjene smještaju lovačkog doma.

U članku 80. detaljnije su definirani sadržaji koji se mogu planirati u zonama namjene K4:

Unutar područja poljoprivrednog gospodarstva (K4) postojeći se sadržaji zadržavaju, s tim da se dopušta izgradnja novih sadržaja i to:

- farme za uzgoj stoke i peradi,
- hladnjače,
- pogoni za preradu voća i povrća, kao i slični sadržaji u funkciji poljoprivrednog gospodarstva

Navedena sadržaje moguće je graditi temeljem prethodno usvojenog UPU-a koji mora sadržavati uvjete u skladu sa Odredbama ovoga Plana.

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

Demografski podaci nisu od neposrednog utjecaja na razvoj zone, s obzirom da se u obuhvatu Plana ne planira stanovanje.

U gospodarskom i prostornom smislu, prednosti koje ova zona ima za razvoj planiranih sadržaja u odnosu na druge potencijalne lokacije su :

- povoljan prometni položaj
- povoljan položaj za gospodarske sadržaje u funkciji poljoprivrede, s obzirom na okruženje (poljoprivredne površine)
- zona djelomično privedena namjeni i infrastrukturno opremljena
- neizgrađeni dio zone očuvan od neplaniranih i neprimjerenih zahvata u prostoru
- prikladna udaljenost zone od naselja što omogućava smještaj gospodarskih sadržaja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

S obzirom da se unutar obuhvata Plana ne planira stanovanje, uređenje prostora unutar obuhvata Plana nije od neposrednog utjecaja na demografski razvoj Grada. Međutim, razvoj gospodarskih sadržaja utječe na kvalitetu stanovanja i standard građana pa tako i na demografski razvoj, što je jedan od ciljeva izrade Plana.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Cilj je odabranom prostornom strukturom uklopiti nove sadržaje u postojeće stanje u prostoru. Prostorna struktura u ostatku obuhvata definirat će se uz poštivanje postojeće prometne mreže.

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je zaštititi postojeće vrijednosti prostora i krajobraza.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna mreža u obuhvatu djelomično je definirana. Cilj je uskladiti postojeće prometne trase s potrebama planiranih sadržaja.

Planom je potrebno dopuniti infrastrukturnu mrežu na način da se pokriju potrebe svih korisnika u zoni. U tom smislu, potrebno je planirati priključak zone na javni sustav odvodnje te dogradnju vodovodne i elektroopskrbne mreže i mreže elektroničkih komunikacija.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Obuhvat Plana je izdvojena prostorna cjelina, udaljena cca 2,5km od naselja i okružena negradivim površinama. Kao prostorna posebnost unutar područja obuhvata i u njegovom okruženju može se izdvojiti borova šuma koja stvara ugodan i posebno vrijedan ambijent. U prostoru pokrivenom šumom treba planirati sadržaje koji će u najvećoj mogućoj mjeri osigurati njenu zaštitu.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

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

Razmještaj cestovnih (uličnih) pravaca unutar zone obuhvata formira pojedine blokove u kojima je za cilj grupirati sadržaje gospodarske namjene uz što manje troškove komunalnog opremanja.

Jedan od ciljeva takvog pristupa je da se realizaciji planskih zahvata može pristupiti fazno tj. uz manje troškove opremanja prostora.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Preduvjet za realizaciju gospodarskih sadržaja u obuhvatu Plana je opremanje prostora komunalnom infrastrukturom, kroz individualne sustave i kroz povezivanje na javne sustave vodoopskrbe, odvodnje, EKI infrastrukture i elektroopskrbe i širu prometnu mrežu.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz PPUG Biograd na Moru.

Izgrađeni dijelovi unutar obuhvata Plana odnose se na poljoprivredna gospodarstva, farme i ostale sadržaje u funkciji poljoprivrede. Na neizgrađenim dijelovima Plana planira se daljnji razvoj ovih sadržaja te stvaranje cjelovite zone namjenjene razvoju i jačanju poljoprivredne proizvodnje i za nju vezanih sadržaja. U tom smislu, program uređenja uključuje prometno i infrastrukturno opremanje kao preduvjet za realizaciju osnovnih gospodarskih sadržaja.

3.2. Osnovna namjena prostora

Površine unutar Plana razgraničene su, kako je prikazano na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000, na sljedeće namjene:

- gospodarska namjena – poslovna:
 - pretežno uslužna, K1
 - pretežno trgovačka, K2
 - komunalno-servisna, K3
 - poljoprivredna gospodarstva, K4
- gospodarska namjena – proizvodna, pretežno industrijska I1
- zaštitne zelene površine, Z
- površine infrastrukturnih sustava, IS
- vodotok

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Namjena	Površina (ha)
gospodarska namjena – poslovna K1, K2, K3, K4	75,42
gospodarska namjena – proizvodna, pretežno industrijska I1	3,64
zaštitne zelene površine, Z	3,74
površine infrastrukturnih sustava, IS	6,03
vodotok	0,4
UKUPNO	89,23

S obzirom da unutar obuhvata Plana nije planirano stanovanje, nije dan iskaz prostornih pokazatelja za gustoću stanovanja.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna mreža u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna i ulična mreža.*

Obuhvatu Plana pristupa se sa državne ceste D503. Uz južnu granicu obuhvata Plana prolazi (moguća/alternativna) trasa planirane obilaznice Biograda na Moru.

Glavne prometnice u obuhvatu (presjek A-A) planirane su kao dvosmjerne prometnice širine kolnika od 7,0m, uz obostrane nogostupe širine 1,5m.

Prometnica u istočnom dijelu obuhvata (presjek B-B) dio je mreže pješačkih i biciklističkih staza planirane na razini Grada. Uz kolnik za dvosmjerni promet širine 7,0m planiran je pojas za pješačku i biciklističku stazu i zelene površine ukupne širine 7,0m (1,6m pješak + 1,8m biciklisti + 3,6m zelenilo) s jedne strane te pojas zelenila od 1,5m i nogostup širine 2,0m s druge strane kolnika. Uzdužni nagib biciklističke staze ili trake u pravilu ne može biti veći od 6%.

Pristupne prometnice (presjek C-C) planirane su kao dvosmjerne prometnice širine kolnika od 6,0m, uz koje su obostrano planirani potezi zelenila širine 1,5m i nogostupi širine 1,5m.

Za postojeću prometnicu u sjeverozapadnom dijelu obuhvata (presjek D-D) planirana je rekonstrukcija u prometnicu širine kolnika 6,0m s obostranim nogostupima širine 1,5m.

Unutar obuhvata Plana moguće je graditi dodatne prometnice minimalne širine kolnika 6,0m te s minimalno jednim nogostupom širine 1,5m. Ulice sa slijepim završecima ne smiju biti duže od 100,0 m.

Prometne površine unutar obuhvata Plana moraju se projektirati i graditi na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica. Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširenje uskih ulica ili njihovih dijelova, uklanjanje oštrog zavoja, te izazivaju nepreglednost u prometu. Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera i moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) mora se izgraditi unutar građevinske čestice, prema sljedećim normativima:

namjena	broj parkirališnih mjesta
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM/4 sjedala
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI	
Proizvodne, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu samostojne građevine)	najmanje 2 PM po građevini i dodatno 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni.
Auto servis	najmanje 8 PM

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Elektroopskrba

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetski sustav.*

Područje Biograda na Moru napaja se iz TS 110/10 (20) kV «Biograd». Elektroopskrba u obuhvatu Plana planira se spajanjem na javni elektroenergetski sustav.

U južnom dijelu obuhvata Plana nalazi se postojeća TS 10(20)/0.4kV. S vanjske strane granice obuhvata Plana, u njegovom središnjem dijelu, također se nalazi TS 10(20)/0.4kV koja pokriva potrebe elektroopskrbe korisnika u obuhvatu. U južnom dijelu obuhvata plana označena je lokacija za novu, planiranu TS 10(20)/0.4kV.

Konzum zone:

Odabrani normativ potrošnje za gospodarske sadržaje iznosi 30 W/m² građevinske bruto površine (GBP). Pretpostavljeni GBP iznosi 80000m². Prema normativu potrošnja iznosi $Pv2=80000m^2 \times 30W = 2400 \text{ kW}$.

Ukupni konzum zone prema proračunu:

$$Pvu=2400 \times 1,1=2640 \text{ kW}$$

$$Svu=Pvux0,95=2508 \text{ kVA}$$

$$S=1500/0,9 \times 0,95=2933 \text{ kVA}$$

Potrebe za električnom energijom pokrivena su dvjema postojećim i jednom planiranom TS. Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne

energije, moguća je izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene što se ne smatra izmjenom Plana.

Vodnogospodarski sustav

Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav*.

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom. Obuhvat Plana vezan je na javni vodoopskrbni sustav koji se vodom opskrbljava iz izvorišta Kakma. Vodoopskrba unutar obuhvata Plana izvodi se preko postojećeg vodovoda više razine položenog unutar cestovnog koridora D503 (Biograd-Benkovac). Navedeni cjevovod je dukt DN 150.

Prilikom dimenzioniranja vodoopskrbne mreže, osim osiguranja sanitarne vode propisane kvalitete, mora se osigurati protupožarna zaštita putem vanjskih protupožarnih hidranata, čija se međusobna udaljenost i najmanji profil dovodne cijevi određuju u skladu s važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Na mjestima gdje nije moguće postaviti nadzemne hidrante predvidjeti podzemne hidrante.

Potrebne količine vode za polijevanje zelenih površina ne mogu se planirati iz vodoopskrbnog cjevovoda.

Navodnjavanje poljoprivrednih površina ne može se planirati iz vodoopskrbnog sustava zbog nepovoljnih i nepredvidivih hidroloških uvjeta.

Daljnjoj izgradnji novih građevina unutar obuhvata Plana može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu odnosno uz suglasnost nadležnog isporučitelja vodnih usluga.

Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav*. Obuhvat Plana nije pokriven sustavom odvodnje otpadnih voda. Unutar obuhvata planira se izgradnja razdjelnog sustava za odvodnju otpadnih sanitarnih voda i oborinskih voda.

Do realizacije sustava javne odvodnje s uređajem za pročišćavanje moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima nadležnih službi. Sabirne jame moraju se izvesti na udaljenosti od min. 5,0m od vodoopskrbnog cjevovoda.

Elektroničke komunikacije

Elektronička komunikacijska infrastruktura u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetska sustava*.

Područje obuhvata Plana nema izgrađenu kabelsku elektroničku komunikacijsku mrežu (nepokretna zemaljska mreža). Za spajanje obuhvata Plana na postojeći elektronički komunikacijski sustav i EKI razvod u profilu ceste D8 potrebno je

provesti mrežu kroz cestu D503 te na nju vezati obuhvat Plana. U zapadnom dijelu obuhvata Plana postavljena je bazna stanica za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Uz planiranu trasu EKI mreže moguće je postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

Sve mjesne i međumjesne elektroničke komunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana planira se gradnja gospodarskih djelatnosti, i to unutar zona gospodarske namjene – poslovne - pretežno uslužne, K1, pretežno trgovačke, K2, komunalno-servisne, K3 i poljoprivredna gospodarstva, K4:

- farme za uzgoj stoke i peradi,
- gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje
- industrijske građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi
- građevine za uzgoj životinja (tovilišta)
- ostave za alat, oruđe, kultivator i sl.
- staklenici i platenici
- prostori za sajmove stoke i prateći sadržaji
- hladnjače,
- poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji; prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja;
- servisi i komunalne usluge
- skladišni prostori
- manji proizvodni pogoni-obrtništvo
- građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima;
- komunalne građevine i uređaji
- površine i građevine za šport i rekreaciju kao prateći sadržaj zone.

Unutar zone proizvodne namjene, pretežno industrijske, I1 mogu se smjestiti proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski, građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima, trgovačko-skladišni prostori te ostale slične djelatnosti.

Unutar gospodarske namjene – proizvodna I1 također je planirana gradnja građevine za gospodarenje otpadom i kompostane.

Gradnja građevina je moguća prema sljedećim uvjetima::

- minimalna površina građevne čestice je 1000 m²
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti je max 1,0
- maksimalna visina poslovnih građevina je 14 m
- maksimalna katnost građevina iznosi Po(S)+P+1
- minimalna udaljenost građevina od granice građevne čestice iznosi 5m
- minimum 20% površine građevne čestice treba biti ozelenjeno i odgovarajuće hortikulturno uređeno
- prilikom izrade ovog Plana treba respektirati postojeću kvalitetnu borovu šumu na način da se planirana gradnja uklopi u postojeće zelenilo.

Ostali uvjeti gradnje detaljno su propisani Odredbama za provođenje Plana.

Unutar obuhvata ne planira se smještaj građevina društvenih djelatnosti niti stambenih građevina.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih ni kulturnih cjelina. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže, ali sjevernom granicom obuhvata graniči s područjem ekološke mreže značajnim za vrste i stanišne tipove POVS Ravni kotari HR 2001361.

Obuhvat Plana graniči s vrijednim šumskim područjima:

- Šuma Jankolovica - spomenik parkovne arhitekture
- Šuma hrasta medunca sjeverno od industrijske zone i južno od Jankolovice – zaštićeni krajolik

Obuhvat Plana zahvaća površine šume alepskog bora – zaštitne šume, starosti od 39 do 113 godina.

Zahvate u obuhvatu Plana treba izvoditi na način da se degradacija šuma (osobito visokih šuma) i šumskih zemljišta svede na minimum.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Plana ne predviđa se razvoj djelatnosti i gradnja građevina koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Djelatnosti koje se obavljaju u zoni ne smiju proizvoditi infektivne, karcinogene toksične otpade, te otpade koji imaju svojstva nagrizanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Osnovne mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:

- održavanje ili povećanje biološke raznolikosti zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom zelenih ili smeđih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom
- smanjenje potrošnje vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom
- korištenje energetski učinkovitih sustava temeljenih na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji (prvenstveno sunčeva energija)
- korištenje tehničkih sustava s automatizacijom i senzorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

Odredbama za provođenje Plana propisane su mjere zaštite tla, zraka, voda, zaštita od buke, požara i potresa te urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća.