

UVOD

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Rakitka 1 (u daljnjem tekstu: UPU Rakitka 1) utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Pitomača („Službene novine“ Općine Pitomača br. 3/03., 1/09., 7/13., 9/13., 5/15., 9/18. i 10/18.)

Političke promjene u posljednjih petnaestak godina omogućile su nov način gospodarenja prostorom što u planskom pogledu daje nove mogućnosti i postavlja nove zahtjeve.

Obuhvat UPU Rakitka 1 definiran je u PPUO Pitomača, a sastoji se od manjim dijelom izgrađenog, a većim dijelom neizgrađenog građevinskog zemljišta za koji postoji zakonska obveza njegove izrade i donošenja sukladno odredbi čl. 89. st.2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18. i 39/19.) te PPUO Pitomača.

Planirani UPU Rakitka 1 obuhvaća ukupnu površinu od 8,65 ha.

U obuhvatu UPU Rakitka 1 omogućit će se izgradnja građevina gospodarskih građevina sa pripadajućim zelenim površinama.

UPU Rakitka 1 biti će izrađen u skladu sa planovima i strateškim dokumentima prostornog uređenja države, županije i Općine Pitomača.

UPU Rakitka 1 utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina, prometnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja Kladare

Općina Pittomača nalazi se u zapadnom dijelu Virovitičko-podravске županije koja obuhvaća tri grada i trinaest općina. Sjedište je naselje Pitomača. Sa sjeverne strane graniči s Republikom Mađarskom, sa istočne strane s Općinom Špišić Bukovica, s južne strane s Bjelovarsko-bilogorskom županijom, a sa zapadne strane s Koprivničko-križevačkom županijom.

Nositelj razvoja svog gravitacijskog ruralnog područja općine je Pitomača, a naselje Kladare, kao manje lokalno središte, nalazi neposredno pored naselja Pitomača, koja je najrazvijenija općina u županiji.

Naselje Kladare nalazi se uz državnu cestu D2 i lokalne ceste L 40001, a sama proizvodna zona Rakitka 1 nalazi se uz nerazvrstanu cestu koja se spaja na spomenutu državnu cestu u većim dijelom neizgrađenom građevinskom područja u rubnom južnom dijelu naselja Kladare.

Ovaj Plan obuhvaća područje veličine 8,65 ha.

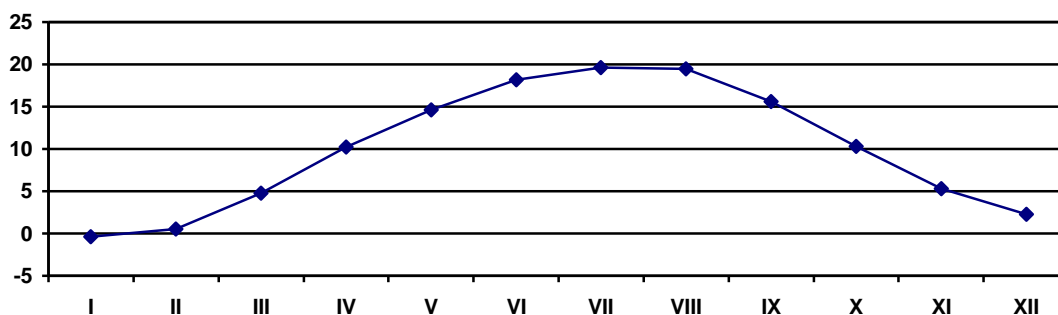
Strukturu prostora karakterizira ravna, zatravljena površina ili oranica.

Prema Strategiji prostornog razvoja RH i Programu prostornog uređenja RH "temeljni cilj planiranja i uređenja prostora je postizanje održivog razvoja koji će koristiti sadašnji prostor i okoliš tako da ne dođe do njegovog nepovratnog uništenja, već će korištenje obnovljivih i obnovljivih resursa (uključivši i energetske izvore) koristiti tako, da se omogući trajan i kvalitetan održiv razvoj i u vrijeme kada će ga koristiti i buduće generacije".

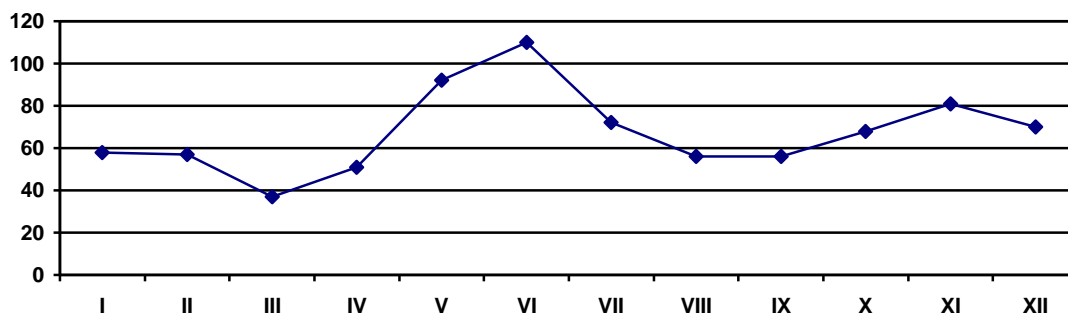
1.2. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Na području Općine Pitomača, koja gravitira ovoj zoni, prema popisu stanovništva iz 2011. godine živi 10.059 stanovnika, a gustoća naseljenosti je 63,61 st/km².

Klimatske osobine ovog područje mogu se okarakterizirati kao svježja klima kontinentalnog tipa. Prosječna godišnja temperatura na području grada iznosi 10°C. U godišnjem hodu temperature zraka rastu te u srpnju i kolovozu dosežu maksimum, pa nakon toga opadaju sve do siječnja, kako je prikazano u sljedećem grafikonu.



Za klimu ovog područja je karakteristično da nema suhog razdoblja tijekom godine i oborine su raspoređene na cijelu godinu. Ukupna godišnja količina oborine iznosi 808 mm, a u godišnjem hodu padalina izdvajaju se dva maksimuma, primarni u lipnju i sekundarni u studenom. Minimum padalina javlja se u kasno ljeto, početak jeseni i u toku zime. Kretanje srednjih mjesečnih količina padalina u mm prikazano je u sljedećem grafikonu.



Padaline u obliku snijega javljaju se, u siječnju i veljači. One se, uglavnom, ne zadržavaju dugo na tlu.

Ovo područje je relativno bogato vlagom tijekom cijele godine. Prosječne mjesečne vrijednosti relativne vlage zraka su iznad 70%.

Reljefna otvorenost prema sjeveru ukazuje da su najučestaliji vjetrovi iz sjevernog kvadranta. Prema godišnjoj ruži vjetrova, najdominantniji su vjetrovi iz SW, NW i W smjera, s ukupnom vjerojatnošću od 41% godišnje. U toku zime najdominantniji je vjetar iz SE smjera, jačina kojeg ne prelazi 4 bofora. U toku ljeta podjednaka je učestalost NW i SW strujanja, a u toku proljeća i jeseni SW smjera.

U godišnjem prosjeku najčešći su slabi vjetrovi jačine 1 bofor (65%), te 2 bofora (25%), dok na vjetrove jačine 3 bofora otpada svega 7% slučajeva.

Vjetrovi jači od 6 bofora mogu se pojaviti samo iz N smjera, ali s malom vjerojatnošću.

Općina Pitomača svojim prirodnim vrijednostima, reljefom, geološkim sastavom tla, klimatskim i hidrološkim karakteristikama, vegetacijskim pokrovom i faunom, dio je subregionalne cjeline karašičke ili slavonske Podravine, tipično nizinsko područje u kojem reljefna energija ne prelazi vrijednosti od 5-30 m/km². Visinske razlike nisu veće od 39 m, odnosno reljefna cjelina ovog područja je ravnica.

Cijelo područje općine nalazi se u području maksimalno opaženog intenziteta potresa od 7° MCS skale.

Površina unutar obuhvata ovog UPU-a je većim dijelom neizgrađena. Parcele s oznakom I-2, I-3., I-9 i I-10 su izgrađene s tim da je na parceli s oznakom I-9 izvedeno reciklažno dvorište.

Razvoj ovog prostora u gospodarsku, odnosno proizvodnu namjenu će se u buduće oslanjati u prvom redu na prirodne datosti prostora, neposrednu blizinu ostalih proizvodnih sadržaja, te položaj u blizini naselja Pitomača.

Pitomača u pogledu funkcije rada ima izražen gravitacijski utjecaj na ostale dijelove cijelog područja, a prema svim pokazateljima, ovaj utjecaj zadržat će se i u budućem razdoblju te će težište razvoja ove zone biti na sjedištu Općine Pitomača i njegovom neposrednom okruženju.

Prometna infrastruktura

Kroz naselje Kladare prolazi državna cesta D2, lokalna cesta L 40001 te nekoliko nerazvrstanih cesta.

Državne ceste omogućuje temeljnu povezanost glavnih žarišta razvitka i svih prostora Hrvatske te povezanost sa susjednim zemljama i Europom.

Do obuhvata UPU-a izvedena je nerazvrstana cesta, a ostala infrastruktura i nove ceste odredit će se ovim Planom.

Južno od zone prolazi željeznička pruga, a udaljenost od obuhvata ovog UPU-a je cca 1400 m zračne linije.

Opskrba električnom energijom

Opskrbu električnom energijom cijelog područja općine Pitomača omogućuje HEP ODS d.o.o. "Distribucijsko područje Koprivnica" na čijem području je i poduzetnička zona Rakitka 1. Područje Općine Pitomača napaja se iz postojeće transformatorske stanice TS 35/10 kV Pitomača. Trafostanica TS 35/10 kV Pitomačai napaja cijeli niz trafostanica naponskog nivoa 10/0,4 kV koje napajaju široku potrošnju. Ove trafostanice su međusobno povezane pretežno 10 kV zračnim vodovima.

U blizini poduzetničke zone Rakitka 1 nalazi se transformatorska stanica TS 10/0,4 kV koja napaja dio izgrađene zone.

Najizglednija opcija napajanja poduzetničke Rakitka 1 je iz novoplanirane TS 10/0,4 kV označene ovim planom.

Nadalje, postoji mogućnost napajanja i iz novih planiranih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV koje će se graditi u obuhvatu ili u neposrednoj blizini poduzetničke zone Rakitka 1 zbog zahtjeva kupaca i/ili planova razvoja, a nisu označene ovim planom.

Plinoopskrba

Na području UPU Rakitka 1 moguće je ostvariti priključak na plinoopskrbni sustav.

Vodoopskrba

Na području UPU Rakitka 1 moguće je ostvariti priključak na vodoopskrbni sustav.

Odvodnja otpadnih voda

Na području UPU Rakitka 1 moguće je ostvariti priključak na sustav odvodnje otpadnih voda.

Vodni sustav

Vodnim građevinama koje služe za zaštitu od štetnog djelovanja vode i odvodnju oborinskih voda, upravljaju Hrvatske vode, pravna osoba za obavljanje poslova upravljanja vodama. Naselje Kladare na čijem je području UPU Rakitka 1 nalazi se pod slivnim područjima vodno gospodarske ispostave "Bistra" Đurđevac. Oborinske vode prihvaćaju se otvorenim ili zatvorenim kanalima uz prometnice i melioracijskim kanalima i vode do najbližeg recipijenta - melioracijskog kanala višeg reda ili vodotoka.

Elektroničke komunikacije

Na području Virovitičko-podravske županije djeluje Hrvatski Telekom "Regija 4 – Istok" koji putem AXE centrala u Virovitici i Slatini obnaša telekomunikacijski promet za cijelu Županiju. Svim naseljima koja obuhvaća centrala omogućeno povezivanje sa svjetskim sustavom telekomunikacija. Također, telekomunikacijska mreža svojim kapacitetima u potpunosti zadovoljava potrebe korisnika.

Svi kapaciteti izvedeni su modularno te je njihovo proširenje moguće izvesti u vrlo kratkom vremenskom roku.

U cilju razvoja postojećeg infrastrukturnog sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi slijedećih generacija).

Povijesno kulturne vrijednosti

Na području obuhvata UPU Rakitka 1 nema spomenika graditeljske baštine.

1.3. Prostorno razvojne značajke

Područje koje obuhvaća UPU Rakitka 1 ima visok stupanj razvojne međuovisnosti sa svojim neposrednim okruženjem, odnosno ostalim dijelom općinskog područja.

Prostor UPU Rakitka 1 karakterizira povoljan prometni položaj uz nerazvrstanu cestu i neposrednu blizinu državne ceste D2 i lokalne ceste L 40001.

Prema razvojnoj osjetljivosti, odnosno mogućnosti prilagodbe planiranim promjenama, temeljem analize demografskih, gospodarskih, socio-kulturnih i drugih pokazatelja naselje Kladare možemo svrstati među naselja sa uravnoteženim razvojem. Stanovništvu je omogućen osnovni standard te je u tom pogledu na razini ostalog dijela županijskog područja. To je naselje s zadovoljavajućim brojem radnih mjesta, prosječnim demografskim pokazateljima, sa relativno mladom i aktivnijom populacijom te opskrbljeno komunalnom i društvenom infrastrukturom.

Najvažnija gospodarska djelatnost na području Općine Pitomača je vezana uz drvenu industriju, poljoprivrednu proizvodnju i ostale grane industrije. Mogućnosti razvoja gospodarstva proizlaze iz potrebe za bržim prilagođavanjem proizvodnje zahtjevima modernog tržišta što će se postići

povećanjem njene efikasnosti i razvojem tehnologije prema mjerilima međunarodne ekonomije. Pri tome, razvoj proizvodnih zona postaje jedna od važnih grana gospodarskog razvoja, a zemljopisna mikrolokacija obuhvata UPU Rakitka 1 ima niz komparativnih prednosti za izuzetno uspješan razvoj

1.4. Infrastrukturalna opremljenost

Lokacija ove proizvodne zone ima povoljan smještaj obzirom na prometne smjerove regionalnog i državnog značaja.

Za kolni promet prilaz je osiguran postojećom nerazvrstanom cestom, a za promet unutar zone će se izvesti nove ili rekonstruirati postojeće ceste tako da će do svih sadržaja unutar zone biti omogućen pristup.

Opskrba električnom energijom rješavati će se priključkom na novoplaniranu trafostanicu označenu ovim Planom, odnosno po potrebi i na nove trafostanice koje nisu označene ovim Planom kada se budu znali potrebni kapaciteti za nove proizvodne građevine.

Unutar zone za sada ne postoji mreža plinoopskrbe, ali je moguće osigurati priključke prema potrebama novih proizvodnih građevina.

Vodoopskrba i odvodnja ne postoje, ali je moguće osigurati priključke za potrebe novih proizvodnih građevina.

Odvodnja oborinskih voda rješavat će se uz postojeće i planirane prometnice.

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

Prostor obuhvata ovog UPU-a ne nalazi se unutar zaštićenih područja prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Elementa koji bi predstavljali izuzetne kulturno – povijesne vrijednosti područja unutar obuhvata ovog UPU-a nema.

Unutar obuhvata ovog UPU-a ne nalaze se zaštićena niti preventivno zaštićena kulturna dobra. Na području naselja Kladare u prošlosti je evidentirano srednjovjekovno nalazište danas nepoznatog položaja. Riječ je o arheološki neistraženom prostoru.

Zboga načina dosadašnje uporabe zemljišta i vrste planiranih građevinskih zahvata u okviru provedbe ovog UPU-a mogući su arheološki nalazi tijekom zemljanih radova. Preporuča se osigurati stalan arheološki nadzor, a u slučaju otkrića nepokretnih arheoloških nalaza potrebno je omogućiti provođenje zaštitnih arheoloških istraživanja.

U slučaju da se arheološki nalazi primijete u odsutnosti stručnog nadzora, izvođač je dužan radove prekinuti te o nalazima bez odgađanja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Arheološki nadzor i zaštitna arheološka istraživanja smiju obavljati samo stručne osobe, ovlaštene rješenjem o odobrenju nadležnog Konzervatorskog odjela sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

U realizaciji, kako pojedinih zahvata tako i cjeline, posebnu pažnju treba obratiti na ukupni ambijent krajolika.

Nove građevine trebale bi svojim oblikovanjem i dispozicijom oplemeniti prostor i učiniti ga atraktivnijim.

1.6. Obveze iz planova šireg područja

Obveze iz planova šireg područja odnose se na:

- Strategiju prostornog razvoja Republike Hrvatske (31.10.2017. god.)
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (07. 05 1999. i 26.06.2013. god.)
- Prostorni plan Virovitičko – podravske županije (Sl. glasnik VPŽ 7a/00., 1/04., 5/07., 1/10., 2/12., 4/12., 2/13., 3/13. 11/18. i 2/19.)
- Prostorni plan uređenja Općine Pitomača („Službene novine“ Općine Pitomača br. 3/03., 1/09., 7/13., 9/13., 5/15., 9/18. i 10/18.)

Prema planu namjene površina u PPUO Pitomača područje unutar obuhvata UPU Rakitka 1 predviđeno je za gospodarsku namjenu-proizvodnu uz mogućnost prisustva svih vrsta proizvodnih i poslovnih djelatnosti,.

Veličina obuhvaćenog područja iznosi 8,65 ha, a gustoća stanovanja je 0 st/ha.

Nije moguća stambena izgradnja.

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

Predviđeno područje ovog UPU-a svojim položajem u širem prostoru i prometnom povezanošću pruža mogućnosti razvoja proizvodnih i poslovnih djelatnosti u bližoj budućnosti, što potvrđuje i to da se u neposrednoj blizini obuhvata već dugi niz godina prostor koristi upravo u ove svrhe. Isto tako, ne bi trebalo biti većih prepreka što se tiče vlasničkih odnosa budući da je zemljište uglavnom u vlasništvu Općine Pitomača, tako da se prostor može vrlo brzo opremiti i privesti namjeni.

Za kvalitetni daljnji razvoj ove zone najvažnije je što hitnije unaprijediti razinu infrastrukturne opremljenosti: izgraditi ceste, riješiti opskrbu električnom energijom i plinoopskrbu te izgraditi sustav vodoopskrbe i odvodnje do potrošača.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Koncept razvoja Općine Pitomača temeljio se na razvoju poljoprivrede, gospodarskih, odnosno proizvodnih zona te turizma.

Polovinom devedesetih godina, završetkom Domovinskog rata dolazi do znatnijih promjena društveno – ekonomskog sustava. Cjelokupna hrvatska privreda je u restrukturiranju. Umjesto velikih društvenih poduzeća, počinju se javljati prvi veći privatni gospodarski subjekti koji u promijenjenim okolnostima imaju drugačije prioritete vlastitog privrednog razvoja. U razmatranju planiranja također je bitno uvažiti i činjenicu da je u posljednjih dvadesetak godina došlo do znatnijeg razvoja tehnologija. Prema suvremenim europskim i svjetskim kriterijima nove tehnologije imaju mnogo veću produktivnost što rezultira manjom potrebom za direktnim fizičkim ljudskim radom. Mnogo se strože gleda i na njihov utjecaj na okoliš što nameće puno strože uvjete ekološke zaštite.

Proces stabiliziranja i prilagođavanja ukupnog hrvatskog gospodarstva novim uvjetima još nije dovršen. Za očekivati je daljnje dinamične procese u tom segmentu: nagle uspone i padove pojedinih privrednih subjekata, čak i cijelih grana, već prema promjenama uvjeta tržišta i funkcioniranja cjelokupnog gospodarstva. Zato je u planiranju razvoja pojedinih područja, a tako i zone unutar obuhvata ovog UPU-a potrebno osigurati što je moguće veću fleksibilnost, zaštitu ambijenta i onemogućavanje štetnih utjecaja na okoliš, a osnovni cilj je učiniti ovaj prostor dostupnim i zanimljivim raznim granama proizvodnje.

2.1.1. Demografski razvoj

Sjedište županije, grad Virovitica, predstavlja čvorišnu točku prostora koja upravlja širim prostorom, odnosno, sa društvenog i gospodarskog gledišta djeluje na svoje gravitacijsko područje. Stoga je najsvrhovitija prostorna organizacija stvaranje policentrične mreže naselja, optimalno strukturiranih, gdje treba stvoriti uvjete za usporavanje rasta velikih gradova, a osobito poticati razvoj manjih gradova i općinskih sjedišta. U tom pogledu su vrlo važni razvitak gospodarstva i središnjih uslužnih funkcija, koji se mogu unaprijediti boljim unutrašnjim ustrojstvom u prostoru.

Popisom iz 1991. godine, te 2011. godine evidentirano je znatno smanjenje broja stanovnika u Općini Pitomača. Smanjenje broja stanovnika posljedica je domovinskog rata, intenzivne deagrarizacije šezdesetih godina, ekonomske emigracije sedamdesetih godina i migracija deruraliziranog stanovništva prema gospodarskim središtima – velikim gradovima. Ipak, u odnosu na 2001. godinu popis stanovništva iz 2011. godine evidentirao je neznatan pad broja stanovnika u Općini Pitomača od 3,9%, tako da Općina Pitomača ima mogućnosti za zaustavljanje negativnog demografskog procesa.

Propadanjem velikih privrednih sistema dobar dio stanovnika koji je u njima radio pokušava riješiti svoju nezavidnu ekonomsku situaciju zasnivanjem vlastitih gospodarskih subjekata. Otvaraju se obrti i mala poduzeća. U novoj strukturi prevladavaju trgovačke i uslužne djelatnosti.

Dio obrazovanijeg stanovništva odlazi u ekonomsku emigraciju, što bi svakako trebalo spriječiti upravo razvojem gospodarstva.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura odabrana je uz poštivanje odredbi iz prostorno planske dokumentacije šireg područja, na temelju projektnog zadatka i smjernica općine Pitomača, analize demografskih i gospodarskih kretanja na području Općine i sjedišta županije Virovitice te na temelju usmeno provedene ankete među fizičkim i pravnim osobama koje su zainteresirane za uređenje na području obuhvata ovog UPU-a.

Cilj ovog urbanističkog plana uređenja je uspostaviti takvu regulativnu osnovu koja bi bila dovoljno fleksibilna da odgovara dinamičnim zahtjevima suvremenog načina poslovanja, a istovremeno bi zaštitila osnovne vrijednosti prostora.

Predložena struktura bazira se na prostornim mogućnostima područja, gospodarskoj strategiji razvoja Općine i na trenutno uočenim tendencijama gospodarskih kretanja.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Opremljenost područja ovog UPU-a komunalnom infrastrukturom može se ocijeniti kao slabija, budući da za to do sada nije bilo ni potrebe. Komunalna infrastruktura elektroopskrbe, telekomunikacije, plinoopskrbe te vodoopskrbe i odvodnje ovim UPU-om planirana je tako da odgovara suvremenim tehnološkim potrebama i ekološkim standardima.

Obzirom na očuvanje okoliša moguće je da se energetske potrebe građevina unutar zone podmiruju obnovljivim izvorima energije.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti

Područje obuhvata ovoga plana definirano je kao gospodarska zona - proizvodna na slobodnom prostoru gdje u većem dijelu nema postojeće izgradnje, a postojeća izgradnja je u skladu s namjenom gospodarske zone.

Posebnost ovog područja čini ravna zatravnjena ili oranična površina na rubnom dijelu naselja Kladare koja je zbog svoje lokacije pristupačna i dostupna.

Novi će sadržaji bitno izmijeniti postojeći ambijent i zato bi nove građevine trebale svojim oblikovanjem i dispozicijom oplemeniti prostor i učiniti ga vizualno atraktivnim.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeću i planiranu strukturu, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina

Racionalno korištenje prostora ostvaruje se uravnoteženjem razvojnih komponenti s jasno definiranim opredjeljenjima zaštite i očuvanja prostora i okoliša. U tom pogledu se u prvom redu ukazuje na potrebu svrhovitog gospodarenja prostorom te sprječavanja nepotrebnog i

nekontroliranog zauzimanja zemljišta. Za nove namjene moraju se prvenstveno osigurati uvjeti za razvoj unutar već definiranog zemljišta.

Rješenjima u ovom planu uvažavaju se zatečeni prostorno funkcionalni odnosi i planira njihovo unapređenje i razvoj logikom kontinuiteta.

U definiranju namjene površina, veličine i oblika pojedinih čestica nastojale su se sagledati potrebe pojedinih proizvodnih i poslovnih sadržaja.

Do središnjeg dijela obuhvata ovog UPU-a trenutno je izgrađena nerazvrstana cesta u smjeru sjever jug.

Sa sjeverne strane i zapadne strane izvan obuhvata nalaze se izgrađeni ili planirani, poslovni prostori i obiteljske stambene zgrade. S južne i istočne strane je neizgrađeno područje (oranice).

Najveći dio zone su zemljišne čestice u vlasništvu Općine Pitomača. Ovim UPU-om predviđena je nova parcelacija za proizvodne i poslovne sadržaje, te infrastrukturne površine.

2.2.2. Unapređenje uređenja izdvojenog građevinskog područja i komunalne infrastrukture

Područje obuhvata UPU-a okarakterizirano je kao razvojno područje Kladara, odnosno Općine Pitomača uzimajući u obzir razvojne i demografske pokazatelje promatranog područja te njegov društveni značaj za prostor šire regije.

Planom je predviđena rekonstrukcija postojeće ceste te izgradnju novih cesta.

Predviđena je gradnja vodoopskrbnog sustava i sustava odvodnje oborinskih i fekalnih voda, vezanih na sustav komunalne infrastrukture, izvedba odgovarajućeg sustava elektroenergetske opskrbe, plinoopskrbe i elektrokomunikacija koji će zadovoljiti potrebe budućih korisnika.

Provedbenim odredbama plana određeni su kriteriji vanjskog uređenja planiranih sadržaja i drugih korisnih površina sa naglaskom na oblikovno uređenje. Normativnim dijelom je također regulirana svaka vrsta intervencije u prostoru koja bi mogla štetno utjecati na okolno tlo, vodu i atmosferu.

U okviru uređenja treba staviti naglasak na formiranje ambijenta u kontinuitetu, vodeći računa o njegovom smještaju, odnosu prema okolici, načinu oblikovanja strukture, osnovnoj tlocrtnoj matrici i prostornim akcentima. Važno je postizanje kvalitetnijeg prostornog i oblikovnog uređenja građevinskog područja.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

UPU Rakitka 1 smješten je u manjim dijelom izgrađenom, a većim dijelom neizgrađenom građevinskom područja na rubnom dijelu naselja Kladare, a nalazi se u neposrednoj blizini državne ceste D2 i lokalne ceste L 40001, dok je pristup osiguran nerazvrstanom cestom.

Sadržaji planirani za razvoj ovog područja smjestit će se unutar zone, koristeći pritom njegove prednosti.

Program gradnje, odnosno uređenja i struktura u funkciji gospodarske namjene - proizvodne definirana je sukladno projektnom zadatku nositelja izrade i smjernica Općine Pitomača, analize demografskih i gospodarskih kretanja na području Općine i ovog dijela županije i na temelju provedene ankete među fizičkim i pravnim osobama koje su zainteresirane za uređenje na području obuhvata ovog UPU-a.

Namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu plana prilogom 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2.000 kao gospodarska namjena - proizvodna i infrastrukturni sustavi.

Građevinsko područje unutar ovog UPU-a određuje se za gospodarsku namjenu - proizvodnu uz mogućnost prisustva svih vrsta proizvodnih i poslovnih djelatnosti,.

Predviđene su veličine građevinskih čestica od 0,23 ha do 1,67 ha za proizvodnu namjenu te cca 1,40 ha za infrastrukturne sustave.

Osim osnovne namjene, u obuhvatu UPU-a mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati i drugi sadržaji koji upotpunjavaju osnovnu namjenu i pridonose kvaliteti prostora kao što su: signalizacija (info ploče, putokazne ploče i sl.).

Ukupni raspoloživi prostor unutar granica obuhvata iznosi 8,65 ha. Za osnovnu namjenu planirana je ukupna površina od 7,25 ha, a ostala površina od 1,40 ha su zajednički infrastrukturni sustavi (ceste i trafostanica).

Unutar svake novo formirane građevinske čestice potrebno je planirati, osim objekata i pripadajuće pristupne ceste, manipulativni prostor u funkciji osnovne namjene, parkirališta, zelene površine i sl. te po potrebi trafostanice.

3.2. Osnovna namjena prostora

Planirane nove čestice su označene oznakom „I“ i oznakom od 1 do 13; „IS“ te „TS“. Točnu površinu pojedinih građevinskih čestica bit će moguće iskazati nakon izvršene parcelacije.

Veličina novih čestica određena je Planom, s tim da se čestice mogu, prema potrebi spajati ili podijeliti uz uvjet da se ostvari kvalitetan pristup na prometnicu i povoljan oblik same čestice.

Osnovna namjena prostora je:

- gospodarska - proizvodna „I“ na kojoj se mogu graditi sve vrste građevina namijenjenih proizvodnji, te poslovnih građevina, uključujući reciklažno dvorište na parceli s oznakom I-7
- infrastrukturna s oznakom „TS“ koja čini površinu za novoplaniranu trafostanicu
- infrastrukturna s oznakom „IS“ koja obuhvaća prometne koridore cesta u kojem se nalaze i svi ostali infrastrukturni sustavi

Osim osnovne namjene, u ovoj zoni mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati i drugi sadržaji koji upotpunjavaju osnovnu namjenu i pridonose kvaliteti prostora kao što su: signalizacija (info ploče, putokazne ploče i sl.).

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

Tablica 3. Iskaz prostornih pokazatelja

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

ČESTICA oznaka	POVRŠINA ukupno m ²	neizgrađen o m ²	izgrađeno m ²	maksimalan broj etaža	max. GBP m ²	max.postotak izgrađenosti
I-1	16.692	16.692	0	Po/S+P+1+T	29.211	70%
I-2	3.529	2.658	871	Po/S+P+1+T	6.176	70%
I-3	16.084	14.268	1816	Po/S+P+1+T	28.147	70%
I-4	3.881	3.881	0	Po/S+P+1+T	6.792	70%
I-5	4.000	4.000	0	Po/S+P+1+T	7.000	70%
I-6	5.068	5.068	0	Po/S+P+1+T	8.869	70%
I-7 (RD)	3.089	2.887	202	Po/S+P+1+T	5.406	70%
I-8	2.486	1.773	713	Po/S+P+1+T	4.351	70%
I-9	2.322	2.322	0	Po/S+P+1+T	4.064	70%
I-10	3.800	3.800	0	Po/S+P+1+T	6.650	70%
I-11	3.800	3.800	0	Po/S+P+1+T	6.650	70%
I-12	3.800	3.800	0	Po/S+P+1+T	6.650	70%
I-13	3.857	3.857	0	Po/S+P+1+T	6.750	70%
ukupno:	72.408	68.806	3.602		126.714	70%

- 20% ukupne površine mora biti ozelenjeno

INFRASTRUKTURNE POVRŠINE TRAFOSTANICA

ČESTICA oznaka	POVRŠINA ukupno m ²	neizgrađeno m ²	izgrađeno m ²	maksimalan broj etaža	maksimalna GBP m ²	postotak izgrađenosti
TS	0,00	0,00	0,00	P		70%
TS planirana	105,80	105,80	0,00	P		
ukupno:	105,80	105,90	0,00			

PROMETNE I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

ČESTICA oznaka	POVRŠINA ukupno m ²	neizgrađeno m ²	izgrađeno m ²	maksimalan broj etaža	maksimalna GBP m ²	postotak izgrađenosti
IS	13.943	13.943	0,00			
ukupno:	13.943	13.943	0,00			

Napomena:

Površina novoformiranih građevinskih čestica je planska (aproksimativna). Građevinske čestice se mogu po potrebi spojiti ili podijeliti, uz uvjet da se ostvari kvalitetan pristup na prometnicu i povoljan oblik pojedine čestice.

Točna površina pojedinih građevnih čestica može se iskazati nakon izvršene preparcelacije.

3.4. Prometna i ulična mreža

Položaj UPU Rakitka 1 određen je u PPUO Pitomača.

Planirani UPU Rakitka 1 obuhvaća ukupnu površinu od 8,65 ha.

Glavni pristup ovoj zoni osiguran je sa nerazvrstane ceste, u neposrednoj blizini državne ceste D2.

Osnovna koncepcija prometnog rješenja bazira se na slijedećim postavkama:

- postojeća prometnica u smjeru sjever-jug osigurava pristup cijeloj zoni, planiran je njezin nastavak
- unutar zone izvest će se nove prometnice sa spojem na postojeću prometnicu koje će omogućiti pristup do novoformiranih parcela
- unutar novoformiranih parcela izgradit će se pristupne ceste, manipulativne površine i parkirališta koji se ne određuju ovim UPU-om, a sukladno idejnim rješenjima za svaku parcelu posebno

Ovakva koncepcija olakšava realizaciju, omogućava izvedbu i preglednu unutarnju komunikaciju.



Sl. 1. SHEMA PROMETNOG RJEŠENJA

Tehnički elementi prometnica

Prema društvenom značenju i vrsti prometa planom postojeća i novo planirane cesta svrstavaju se u nerazvrstane ceste za mješoviti promet.

S obzirom na kategoriju ceste usvojena je projektna brzina 50km/h, minimalni uzdužni nagib 0,3% i maksimalni uzdužni nagib 5%.

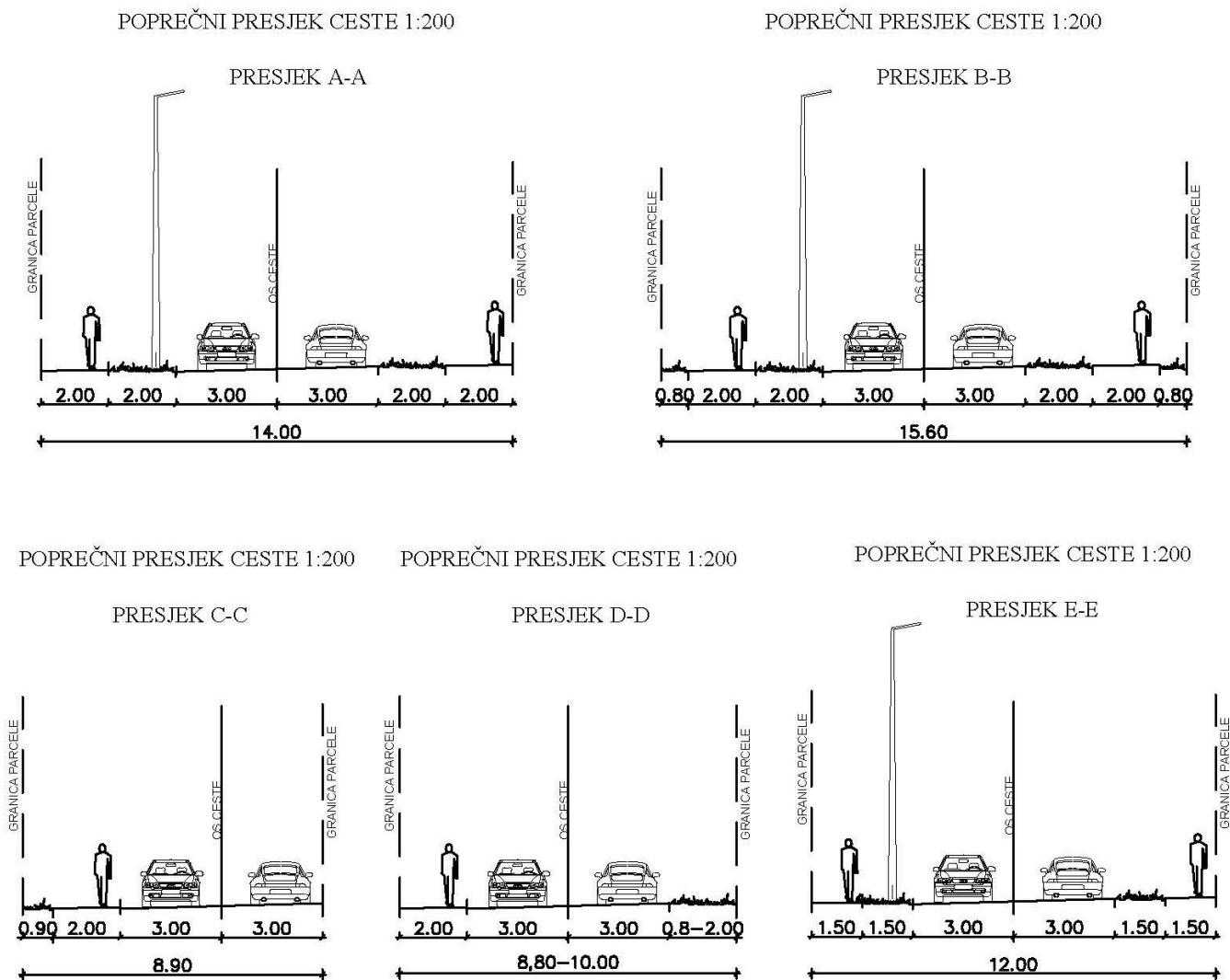
Elementi poprečnog presjeka planirane nove ceste (A-A) je kolnik sa dva prometna traka širine 3,00 m i obostrano zeleni pojas širine 2,00 m te obostrano biciklistička i pješačka staza širine 2,00 m, ukupno 14,00 m.

Elementi poprečnog presjeka planirane nove ceste (B-B) je kolnik sa dva prometna traka širine 3,00 m i obostrano zeleni pojas širine 2,00 m; obostrano biciklistička i pješačka staza širine 2,00 m, te zeleni pojas uz ogradu građevinskeparcele širine 0,80 m, ukupno 15,60 m.

Elementi poprečnog presjeka planirane nove ceste (C-C) je kolnik sa dva prometna traka širine 3,00 m, s jedne strane biciklistička i pješačka staza širine 2,00 m, te zeleni pojas uz ogradu građevinskeparcele širine 0,90m, ukupno 8,90 m.

Elementi poprečnog presjeka postojeće ceste planirane za rekonstrukciju (D-D) je kolnik sa dva prometna traka širine 3,00 m, s jedne strane biciklistička i pješačka staza širine 2,00 m, a sa druge strane zeleni pojas širine od 0,80 do 2,00 m, sveukupno od 8,80 do 10,00 m.

Elementi poprečnog presjeka nove ceste (E-E) je kolnik sa dva prometna traka širine 3,00 m, obostrano zeleni pojas širine 1,50 m te obostrano biciklistička i pješačka staza širine 1,50 m, sveukupno 12,0 m.



Sl. 2. GRAFIČKI PRIKAZ POPREČNIH PROFILA PROMETNICE

Promet u mirovanju – parkirališta

Parkirališta osobnih automobila, kamiona, radnih vozila i sl. treba riješiti unutar površine građevinskih parcela sukladno potrebama i namjeni.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

a) Vodoopskrba

Na području obuhvata UPU-a postoji djelomično izgrađena vodoopskrbna mreža, a potrebne sanitarno-tehnološke i protupožarne količine vode osigurati će se priključkom na izgrađeni vodoopskrbni cjevovod.

Vodoopskrbna mreža unutar zone izvesti će se u koridoru postojeće i buduće pristupne prometnica u pravilu u zelenom pojasu. Profili cijevi, kao i ostali tehnički elementi odredit će se hidrauličkim proračunom u glavnom projektu.

Svaki priključak na javni vodoopskrbni cjevovod mora se riješiti individualnim priključenjem svojih internih instalacija na javnu vodoopskrbnu mrežu preko mjerača potrošnje smještenih u vlastiti VMO.

b) Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja pojedinačnih objekata vršit će se prihvatom otpadnih voda u sustav odvodnje, koji će se izvesti u koridoru prometnica u pravilu u zelenom pojasu.

Odvodnja oborinskih otpadnih voda sa obuhvata ovog plana vršit će se kanalskom mrežom kojom će se iste odvesti u otvorene vodotoke.

Profil i vrsta cijevi za oborinsku kanalizacijsku mrežu, odredit će se hidrauličkim proračunima, a u pravilu ne mogu biti manji od Ø 250.

c) Elektroenergetika

Planom se osigurava realizacija potreba za električnom energijom na način da se planira jedna nova lokacija za smještaj transformatorske stanice TS 10(20)/0,4 kV koja će biti spojena na elektroenergetski mrežu podzemnim kablovima.

Planirane potrebe za električnom energijom na području proizvodne zone Rakitka 1 na parcelama I-1 do I-15 realizirati će se kroz rekonstrukciju postojeće te izgradnju nove elektroenergetske infrastrukture. Izgradnja novih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV prvenstveno će se vezati za potrebe korisnika i pojavu većih kupaca za čije se potrebe navedeni objekti grade. Pojava novih većih kupaca je nepredvidiva u pogledu zahtjeva za snagom i lokacijom te će se buduće lokacije transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV naknadno definirane u skladu s UPU Rakitka 1. Lokacija elektroenergetskih objekata ove razine direktno je uvjetovana mogućnošću rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Gdje god je to moguće graditi će se nove TS 10(20)/0,4 kV kao samostojeće građevine te će se izbjegavati njihov smještaj u sastavu većih građevina (proizvodno-poslovni objekti) što znatno poskupljuje i komplicira izgradnju.

Planom je predviđen nesmetan pristup transformatorskim stanicama TS 10(20)/0,4 kV s javne površine.

Plan je graditi vodove 10(20) kV u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo.

Niskonaponska mreža izvoditi će se kablanski gdje god je to moguće (sistem ulaz-izlaz i sistem postavljanja razvodnih ormara u javnu površinu), ali se ne isključuje niti zračna mreža na stupovima kao tehničko rješenje. Također plan je graditi niskonaponsku mrežu u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo. Plan HEP ODS d.o.o. "Elektroslavonije Osijek" je postupan prelazak s 10 kV infrastrukture na 20 kV infrastrukturu kroz prilagodbu postojeće SN mreže i izgradnju buduće kao jedan od ciljeva.

To će u konačnici podrazumijevati kabliranje postojećih dalekovoda 10 kV u nove kabele 10(20) kV te pretvaranjem postojećih transformatorskih stanica TS 10/0,4 kV u nove kabelske TS 10(20)/0,4 kV.

Javna rasvjeta

Ovim Planom predviđene su nove građevinske parcele proizvodne namjene.

Javna rasvjeta planirana je uz prometnice.

d) Elektroničke komunikacije

Elektroničko komunikacijska infrastruktura planirana je sukladno potrebama pojedinih proizvodnih procesa.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

a) Vrste građevina i sadržaji

Osnovna namjena prostora je:

- gospodarska - proizvodna „I“ na kojoj se mogu graditi sve vrste građevina namijenjenih proizvodnji, te poslovnih građevina
- infrastrukturna s oznakom „IS“ koja obuhvaća prometni koridor ceste u kojem se nalaze i svi ostali infrastrukturni sustavi.

Zona gospodarske namjene (poslovno-radna zona) sadrži poslovne građevine, industrijske građevine (proizvodni pogoni industrije), reciklažo dvorište, skladišta, klaonice, servise, zanatsku proizvodnju, odnosno građevine čiste industrije i druge proizvodnje te skladišta i servise koji svojim postojanjem i radom podržavaju razvitak naselja, a ne otežavaju i ne ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

Osim osnovne namjene, u ovoj zoni mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati i drugi sadržaji koji upotpunjavaju osnovnu namjenu i pridonose kvaliteti prostora kao što su: signalizacija (info ploče, putokazne ploče i sl.).

b) Veličina građevinskih čestica i smještaj građevina

Predviđena je veličine građevinskih čestice za proizvodnu namjenu oznake „I“ od 0,23 – 1,67 ha. Čestice se mogu prema potrebi spajati ili podijeliti uz uvjet da se ostvari kvalitetan pristup na prometnicu i povoljan oblik same čestice. Oblik i veličina čestica odredit će se prema potrebama namjene. Detaljni uvjeti uređenja pojedinih čestica odredit će se elaboratom za ishodenje potrebnih dozvola za gradnju.

Građevni pravac nije određen budući da se radi o sadržajima koji se mogu slobodno postavljati u prostoru unutar granica gradivog dijela građevinske čestice.

Na jednoj građevinskoj čestici može se izgraditi jedna ili više građevina osnovne i/ili pomoćne namjene ovisno o potrebama.

Maksimalna izgrađenost je 70%, a najmanje ozelenjeni dio je 20%.

Građevinske parcele u gospodarskim (poslovno-radnim) zonama moraju biti odijeljene zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom od građevinskih parcela stambenih i javnih građevina u zonama mješovite gradnje.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije i granice s javnom prometnom površinom te od drugih granica nije zadana te će se odrediti idejnim rješenjem.

Parkirna mjesta potrebno je riješiti na vlastitoj parceli prema kriteriju 0,45 pm po zaposleniku za proizvodne prostore, odnosno 20 pm/1000 m² GBP za uredske prostore.

c) Etažnost, visina građevina i oblikovanje

Građevine se mogu izvoditi u slijedećem broju etaža Po/S+P+1+T, odnosno dozvoljena je izgradnja suterena umjesto podruma.

Kota ulaza u pojedine građevine određuje se u zavisnosti od razine nivelete pristupne ceste ili prema koti pristupnog terena.

Za parcele s oznakom „I“ visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu sa namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije biti veća od 12,00 m.

Za pojedine dijelove građevina ili građevine moguća je veća visina (npr. silosi, vodotornjevi ili slično), kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja.

Građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja uz upotrebu kvalitetnih materijala i postojanih boja. Pri tome treba primjenjivati najnovija saznanja i tehnologije građenja.

Građevine se mogu graditi i kao montažne.

Nagibi krovova pojedinih građevina i vrste pokrova rezultirat će iz namjena, funkcija i vrsta krovne konstrukcije. Na krovovima se mogu ugrađivati sunčani kolektori.

d) Opremanje i uređenje građevinskih čestica

Građevna čestica mora imati izravan kolni pristup na javnu prometnu površinu. Vrste prometnica, njihove dimenzije i sadržaj poprečnog profila sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

Na pojedinoj građevnoj čestici moguće je smjestiti više građevina koje čine organizacijsku i tehnološku cjelinu. Unutar svakog takvog kompleksa treba omogućiti nesmetano odvijanje aktivnosti, sigurno kretanje pješaka te kretanje i intervenciju vatrogasnih vozila.

Za svaku građevinsku česticu potrebno je osigurati vlastiti privremeni smještaj otpada sa prethodnim razvrstavanjem.

Najmanje 20% raspoložive (neizgrađene) površine svake čestice treba urediti kao pejzažno zelenilo.

Dozvoljena je izgradnja ograda oko svake građevinske parcele visine i vrste sukladno namjeni.

e) Površine za prometnu i komunalnu infrastrukturu

Javne prometne površine i komunalna infrastruktura planira se izvoditi unutar planom određenih infrastrukturnih površina. Navedene površine izvesti u skladu sa predloženim načelnim rješenjem poprečnih presjeka.

Građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na javnu prometnu površinu.

Građevine se mogu graditi na zemljištu opremljenom javnoprometnom površinom i priključcima na mrežu za opskrbu električnom energijom.

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

Prostor obuhvata ovog UPU-a ne nalazi se unutar zaštićenih područja prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Na području UPU-a nema zaštićenih kulturnih dobara niti preventivno zaštićenih dobara.

Elementa koji bi predstavljali izuzetne kulturno – povijesne vrijednosti područja unutar obuhvata ovog UPU-a nema.

S obzirom na prirodna obilježja prostora i dosadašnji način korištenja zemljišta, opseg i vrstu zahvata te učestalost arheoloških nalaza i nalazišta na čitavom području Općine Pitomača, radi pravovremene zaštite potencijalne arheološke baštine – mogućeg kulturnog dobra preporuča se prije početka zemljanih radova unutar obuhvata ovog UPU-a osigurati provođenje arheološkog terenskog pregleda te provjeru rezultata pregleda probnim sondiranjem prema potrebi.

Ukoliko se terenskim pregledom, odnosno sondiranjem utvrde nepokretni arheološki nalazi, potrebno je omogućiti zaštitna arheološka istraživanja (iskopavanja) prije početka zemljanih radova.

Ukoliko se ne provedu prethodna istraživanja neophodno je tijekom zemljanih radova osigurati stalan arheološki nadzor. U slučaju da se prilikom nadzora primijete nepokretni arheološki nalazi, nadležni Konzervatorski odjel propisat će odgovarajuće mjere zaštite (provođenje zaštitnih iskopavanja i dr.).

Arheološka istraživanja (terenski pregled, nadzor i iskopavanja) mogu se obavljati samo na temelju odobrenja koje rješenjem izdaje nadležni Konzervatorski odjel sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

U slučaju da se arheološki nalazi tijekom radova zateknu u odsutnosti stručnog nadzora, izvođač je dužan radove prekinuti te o nalazima bez odgađanja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Nakon toga će Konzervatorski odjel, ako to ocijeni potrebnim, rješenjem odrediti mjere osiguranja i zaštite nalazišta i nalaza, a može donijeti i rješenje o privremenoj obustavi daljnjih radova.

U realizaciji, kako pojedinih zahvata tako i cjeline, posebnu pažnju treba obratiti na ukupni ambijent krajolika.

Nove građevine trebale bi svojim oblikovanjem i dispozicijom oplemeniti prostor i učiniti ga atraktivnijim.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

a) Općenito

U skladu sa suvremenim europskim i svjetskim trendovima na području Općine Pitomača u tijeku su inicijative za sprječavanjem svih mogućih štetnih utjecaja na okoliš (zrak i podzemne vode).

b) Zaštita tla, vode i zraka

Potrebno je izgraditi sustav oborinske kanalizacije u funkciji odvodnje šireg prostora, u koji treba ispustiti svu površinsku vodu iz obuhvata ovog UPU-a.

Otpadne vode upuštaju se sustav odvodnje.

Potrebno je izgraditi odgovarajući vodoopskrbni sustav u kontekstu rješavanja vodoopskrbe ovog područja.

Potrebno je izgraditi odgovarajući plinopskrbni sustav.

S obzirom na očuvanje okoliša treba nastojati da se energetske potrebe građevina unutar zone podmiruju električnom energijom ili alternativnim energijama (npr. sunčeva energija).

Unutar cijele zone treba izborom tehnologije i opreme smanjiti intenzitet buke na dozvoljene veličine.

c) Postupanje s otpadom

Unutar obuhvata UPU-a na svakoj građevinskoj čestici potrebno je osigurati prostor za selektivno sakupljanje otpada. Skladištenje otpada mora se obaviti uz poštivanje sanitarno tehničkih uvjeta koji će osigurati zaštitu podzemnih voda i okoliša od zagađenja. Neiskoristivi

otpad treba odvesti na za to predviđene deponije, a selektirani obnovljivi u postrojenja za reciklažu.

Na parceli I-9 izgrađeno je reciklažno dvorište.

d) Zaštita od požara i eksplozije

Na prostoru obuhvata UPU-a potrebno je osigurati vatrogasne putove i površine za operativni rad vatrogasnih vozila u skladu sa važećim propisima.

3.8. Zaštita i spašavanje u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

a) Analiza stanja i ocjena urbane i fizičke strukture

U području obuhvata UPU-a zemljište je za sada manjim dijelom izgrađeno. Planirane građevine su u funkciji gospodarske – proizvodne i poslovne namjene. U zoni nije predviđeno stanovanje.

Odredbama ovog Plana je predviđen način gradnje, izgrađenost građevne čestice i smještaj građevina na građevnim česticama na način da zadovoljavaju sigurnosne uvjete u slučaju elementarnih nepogoda.

Profil prometnica i njihovi koridori trebaju osigurati prohodnost prometnica u svim uvjetima. Mreža prometnica u zoni planirana je sa vanjskom i unutarnjom uzdužnom te unutarnjom poprečnom mrežom.

Prilaz zoni je osiguran sa nerazvrstane ceste koja se priključuje na državnu cestu D2.

Obzirom na karakter/vrstu planiranih namjena, prostor ove zone najviše bi mogle ugroziti sljedeće elementarne nepogode: nesreće uzrokovane poplavom, požarom, eksplozijama te zagađivanjem vode, tla i zraka.

b) Povredivost fizičkih struktura

Odredbama plana je propisan način gradnje suvremenim materijalima i uporaba čvrstih i montažnih konstrukcija te određene minimalne udaljenosti građevina. Također su propisani i sigurnosni uvjeti glede protupožarne zaštite.

Minimalne udaljenosti (međusobni razmaci) građevina ne mogu biti manji od polovice visine sljemena krovišta veće građevine, ali ne manji od 4,0 m.

Međusobni razmak građevina na istoj čestici može zbog potrebe funkcionalnog i tehnološkog procesa biti i manji, ali tada treba tehničkom dokumentacijom dokazati da je konstrukcija otporna na rušenje u slučaju elementarnih nepogoda.