



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO- MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD SISAČ

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE SISAČ-JUG



SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU
SISAČ - ZAGREB, srpanj 2015.

APE

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, ZAGREB

NARUČITELJ:

GRAD Sisak
44000 SISAK, Rimska 28

IZRAĐIVAČ:

APE d.o.o.
za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti
10.000 ZAGREB, Ozaljska 61

BROJ UGOVORA:

ELABORAT:

Urbanistički plan uređenja
Gospodarske zone Sisak - jug

ODGOVORNI VODITELJ
IZRADE NACRTA
PRIJEDLOGA PLANA:

Nikša Božić, dipl.ing.arh.

KOORDINATOR OD
STRANE NARUČITELJA:

Domagoj Orlić, dipl.ing.prom.

STRUČNI TIM:

Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.
Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh.
Ivana Pancirov, dipl.ing.arh
Estera Gobac – Trninić, dipl.ing.biol.
Loredana Franković, dipl.ing.građ.
Antica Gurdulić, ing.arh.
Pozitivna energija d.o.o.

ODGOVORNA OSOBA:

Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh.

UVOD

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na Zakonu o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13) te odredbama članka 155. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11) te točki IV. 2. B. Izvješća o stanju u prostoru na području Grada Siska za razdoblje od 2009. do 2012. godine (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 5/13).

Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone „Sisak-jug“ usvojilo je Gradsko vijeće Grada Siska sjednici održanoj 29. kolovoza 2014. godine. Odluka o izradi plana objavljena je u Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije br. 20/14. U navedenoj Odluci navedeni su razlozi izrade Plana:

Razlozi donošenja Plana:

- *usklađivanje s planovima višeg reda: Prostornim planom uređenja Grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 12/06, 3/13 i 6/13) i Generalnim urbanističkim planom grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11)*

- *područje obuhvata plana je većinom izgrađeno, ali dio prostora još uvijek nije priveden namjeni sukladno Generalnom urbanističkom planu grada*

Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11) koji je trenutno na snazi

- *restrukturiranje koncepta opskrbe i druge infrastrukture.*

RAZLOZI ZA PONAVLJANJE JAVNE RASPRAVE

Prema Zakonu o prostornom uređenju javna rasprava se ponavlja ukoliko se *prijedlog prostornog plana zbog prihvaćenih mišljenja, prijedloga i primjedbi u javnoj raspravi ili iz drugih razloga promijeni tako da nova rješenja nisu u skladu s programskim polazištima iz odluke o izradi prostornog plana, ako se promijeni granica građevinskog područja ili ako se promjenom utječe na vlasničke odnose* (članak 104. Zakona).

Javna rasprava o prijedlogu UPU-a Gospodarske zone „Sisak-jug“ ponavlja se zbog prihvaćenih primjedbi u prvoj javnoj raspravi, a poglavito:

- izmjene načina prikaza parcelacije u UPU-u – parcelacija se ne prikazuje u grafičkom dijelu plana već se u tekstualnom dijelu plana navode uvjeti za formiranje građevnih čestica;
- prihvaćene primjedbe vezane na prijedlog „glavne južne prometnice“ s prve javne rasprave zbog čega je došlo do izmjene prometne mreže u južnom dijelu plana, a vezano na to i izmjene plana namjene površina te svih sustava infrastrukture;
- u plan je ucrтана u trasa dodatnog 220 kV dalekovoda (za tvrtku ABS) prema prihvaćenoj primjedbi s prve javne rasprave;
- druge manje korekcije plana prema prihvaćenim primjedbama s prve javne rasprave.

OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana navedena je u Odluciu o izradi Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone „Sisak-jug“:

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Grada Siska je Prostorni plan uređenja Grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 12/06, 3/13 i 6/13) kojim su utvrđene programske i prostorne postavke za razvoj Grada Siska te Generalni urbanistički plan grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11).

Područje obuhvata plana mogli bismo opisati na sljedeći način:

- *prostor je u dobroj mjeri izgrađen te ga čini industrijski kompleks bivše »Željezare Sisak«, građen kao jedinstveni industrijski tvornički krug, opremljen krupnom industrijskom infrastrukturom (razgranata mreža željezničkih kolosijeka, parovoda, industrijske vode, vodoopskrbe i odvodnje te elektroenergetskih vodova). Dio ove infrastrukture danas je neiskorišten. Uz gospodarski aktivne, industrijski kompleks čine zapuštene nekretnine izvan gospodarske funkcije*
- *neizgrađeni dio prostora čini šuma, kao svojevrsni tampon između industrijskog kompleksa i stambenog naselja u blizini, te zelene površine zaštitne namjene*
- *najveći problem ovog područja je postojeći koncept opskrbe i druge infrastrukture koji je nefleksibilan prema korisnicima unutar obuhvata plana.*

Na cijelom obuhvatu Plana teren je pretežito ravan i nema osobito kvalitetnog urbanog zelenila. Najveću vrijednost predstavljaju površine šumskog zelenila.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Izradom Plana analizirat će se osnova prostornog i funkcionalnog rješenja utvrđena Generalnim urbanističkim planom grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11) te uvjeti i oblikovanje prostornih cjelina u svrhu privođenja prostora planiranoj namjeni.

Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući uvjete i smjernice određene Prostornim planom uređenja Grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 12/06, 3/13 i 6/13) i Generalnim urbanističkim planom uređenja grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11), Odlukom o izradi određeni su sljedeći ciljevi Plana:

- *usklađenje s planovima višeg reda*
- *analiza i razmatranje zahtjeva zainteresiranih subjekata glede utvrđivanja načina uređenja građevinskog područja sukladno planiranoj namjeni*
- *razrada uvjeta za gradnju i uređenje zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu*
- *utvrđivanje općih smjernica oblikovanja*
- *utvrđivanje smjernica za izgradnju infrastrukture i proširenje postojeće infrastrukture*
- *određivanje mjera za zaštitu okoliša*
- *uređenje zelenih površina*
- *određivanje zahvata u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća*

- *utvrđivanje uvjeta uređenja i korištenja površina i građevina*
- *sadržajni i oblikovni završetak uređenja ovog dijela Siska u kojem se planira proizvodna gospodarska namjena s pratećim funkcijama*
- *prihvatljivo prometno rješenje*
- *analiza odnosa zelenila i površina planiranih za izgradnju proizvodne gospodarske namjene, definiranih Generalnim urbanističkim planom uređenja grada Siska (»Službeni glasnik Sisačko- moslavačke županije«, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11).*

Za područje gospodarske zone „Sisak-jug“ izrađeni su sljedeći studijski dokumenti koji predstavljaju polazište za izradu Plana:

- **Idejna prostorno-programska studija Južne industrijske zone na prostoru bivše Željezare Sisak** (naručitelj: Poslovne zone Sisak d.o.o., Sisak, izrađivač: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb, 2008. godina)
- **Studija izvodljivosti i analiza troškova i koristi Južne industrijske zone Sisak** (izrađivač: Poslovne zone Sisak d.o.o., Sisak, 2010. godina).

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Prostorni obuhvat plana

Obuhvat Plana prikazan je na kartografskom prilogu br. 4 „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“ Generalnog urbanističkog plana grada Siska (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije, broj 11/02, 5/06, 3/11 i 4/11.).

Gospodarska zona Sisak – jug nalazi se u južnom dijelu Grada Siska, južno od naselja Caprag. Obuhvat Plana omeđen je sa istoka Ulicom Otokara Keršovanija, zapadna granica prati zapadni rub katastarskih čestica 1808/1, 2612/8 i 2651, svo k.o. Novi Sisak. Sjeverna granica prati Ulicu braće Kavurić, od raskrižja s Ulicom Otokara Keršovanija, te se pravolinijski nastavlja njenim zamišljenim produžetkom prema zapadu preko k.č. br. 1817/1 k.o. Novi Sisak. Južna granica prati južni rub k.č. br. 2651, 2656, 2657/1, 2657/2, pa potom prolazi k.č. br. 2612/11, 2612/30 u k.o. Novi Sisak te se nastavlja planiranim spojem državne ceste.

OVAKO utvrđeno područje obuhvata zauzima površinu od cca **240 ha**.



Obuhvat plana definiran je GUP-om Grada Siska

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Područje obuhvata UPU je velikim dijelom izgrađeno, a čini ga industrijski kompleks bivše „Željezare Sisak“, građen kao jedinstveni industrijski krug, opremljen krupnom industrijskom infrastrukturom koja se sastoji od razgranate mreže željezničkih kolosijeka, parovoda, industrijske vode, vodoopskrbe i odvodnje te elektroenergetskih vodova.

PROMETNA OPREMLJENOST

Cestovni promet

Pristup gospodarskoj zoni Sisak – jug danas je moguć sa sjevera, ulicama Marijana Cvetkovića (što vodi do glavne porte) te Capraškom ulicom (što vodi do sjeverozapadne, tzv. „male porte“). Postoji i ulaz sa južne strane (tzv. „porta kod hladne prerade“) do koje se stiže lokalnom prometnicom iz Novog Pračnog.

Ovakvo prometno rješenje nije zadovoljavajuće zbog dva glavna razloga. Prvo, cjelokupni promet do radne zone, uključivo i tranzitni promet teretnih vozila, ide kroz centar grada i kroz stambena područja Capraga. Uz pretpostavku da će se u zoni u skoro vrijeme sagraditi veći broj novih proizvodnih pogona vidljivo je da će rješenje novih pristupnih cesta do gospodarske zone „Sisak-jug“ morati biti jedan od prioriteta.

Drugi problem su glavne interne prometnice koje još uvijek nisu javno dostupne, iako je dio prometnica prešao u vlasništvo Grada Siska.

Prema *Idejno-programskoj studiji Južne industrijske zone* (iz 2008. godine) na prostoru bivše Željezare Sisak osnovnu prometnu mrežu unutar zone čine tri prometnice:

Sjeverna prometnica – koja ide sjevernim dijelom zone, od „male porte“ na zapadu do glavne porte na istoku. Sjeverna prometnica je širokog poprečnog profila (kolnik 7m, pločnik sa sjeverne strane kolnika) koji zadovoljava sadašnje i buduće potrebe. Stanje kolnika na dijelovima nije zadovoljavajuće te će biti potrebna obnova gornjeg sloja prometnice.

Istočna prometnica – ide južno od glavne porte istočnom stranom obuhvata. Prometnica je uska (na mjestima ne šira od 5 m što nije zadovoljavajuće za predviđeni promet teretnih vozila), a kolnik je na mjestima znatno oštećen. Prometnica nema kontinuiranu trasu već u središnjem dijelu ima dva uska zavoja pod kutem 90 stupnjeva koje će trebati korigirati kako bi se dobila zadovoljavajuća trasa. Potrebna je rekonstrukcija i djelomično izgradnja istočne prometnice.

Zapadna prometnica – izgrađena je samo u južnom dijelu obuhvata, istočno od pogona nekadašnje „Hladne prerade“. Prometnica ima zadovoljavajući poprečni profil, sa nogostupom koji je sagrađen sa zapadne strane kolnika. Stanje kolnika nije zadovoljavajuće te će biti potrebna obnova gornjeg sloja prometnice, a poželjno je i proširenje kolnika te izgradnja nogostupa i sa istočne strane. Za sjeverni dio zapadne prometnice, izrađene su kompletne stručne podloge za potrebe projektiranja i izgradnje iste. U potpunosti su riješeni imovinsko-pravni odnosi (zemljište u 100 % vlasništvu Grada Siska). Izgradnjom sjevernog dijela zapadne prometnice (cca 800 m ceste) sa kompletnom komunalnom i energetskom infrastrukturom otvara se površina od cca 300.000 m² gradskog zemljišta za stavljanje u funkciju poduzetnicima. Također se direktno povezuje gospodarska zona Novo Pračno sa Gospodarskom zonom „Sisak-jug“ – industrijskim krugom bivše Željezare Sisak, odnosno rasterećuje se prometnica D 224 u Novom Pračnu.

Bitno je napomenuti da su veze između navedene tri prometnice moguće internim prometnicama koje se nalaze na čestici u vlasništvu tvrtke koja je pravni sljednik nekadašnje Željezare Sisak. U budućnosti će trebati tražiti takva rješenja kojima će se izgraditi interni sustav javnih prometnica unutar Gospodarske zone „Sisak-jug“ koji će u potpunosti omogućavati javni pristup do glavnih proizvodnih dijelova Zone.

Željeznički Promet

Unutar granica UPU-a nalazi se željeznička pruga za međunarodni promet *M502 Zagreb Glavni kolodvor – Sisak – Novska*. Ova pruga je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH i njome se upravlja i gospodari u skladu s njenim statusom.

Na prostoru Zone postoji i razgranata mreža industrijskih kolosijeka. Industrijski kolosijek se definira kao željeznički kolosijek koji nije javno dobro u općoj uporabi, a koji se priključuje na

željezničku prugu i služi za dopremu i otpremu stvari željezničkim vozilima za pravnu osobu vlasnika odnosno posjednika toga kolosijeka te na kojem industrijska željeznica može obavljati i prijevoz za vlastite potrebe.

Iz kolodvora Sisak-Caprag, koji se nalazi sjeveroistočno od Gospodarske zone „Sisak-jug“, odvaja se matični (industrijski) kolosijek koji ulazi u područje industrijske zone.

Sustav kolosijeka unutar sklopa bivše Željezare činio je prometni prsten matičnog kolosijeka sa kojega su se odvajali servisni industrijski kolosijeci za pojedine pogone. Stanje pruge danas nije zadovoljavajuće – neki kolosijeci su prekinuti, neki izvađeni, a većina kolosijeka je u lošem stanju.

Činjenica da čestice u Gospodarskoj zoni „Sisak-jug“ imaju mogućnost priključka na željeznički promet predstavlja veliku prednost, stoga će biti potrebno napraviti reviziju industrijskih kolosijeka, definirati one koji su matični te ih temeljito rekonstruirati kako bi se iskoristile prednosti gospodarske zone s direktnim spojem na željezničku mrežu.

ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO - POVIJESNE CJELINE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Zaštita krajobrazne i prirodne baštine

Prema evidenciji Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode na području obuhvata UPU-a zone gospodarskih djelatnosti nema prirodnih vrijednosti zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br.80/13).

Prostor nekadašnje Željezare Sisak, iako velikih kapaciteta i prostornih dimenzija, bio je skladno uklopljen u prirodni okoliš šumskih područja što se nadovezuje na zaštićene park-šume Viktorovac i park-šumu Željezare Sisak. Šume i samoniklo zelenilo uvelike pridonose „omekšavanju“ industrijskog krajolika, imaju svoje važno zaštitno, ekološko ali i vizualno-estetsko značenje.

Zaštita graditeljske baštine

Prema Popisu nepokretnih kulturnih dobara pri Ministarstvu kulture, Upravi za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskom odjelu u Zagrebu, na području obuhvata UPU-a ne postoje zaštićeni spomenici kulture.

OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Dobre prometne veze i dobar geoprometni položaj Siska bile su, uz blizinu sirovina, glavni razlozi za rani razvoj industrije u gradu. Od sredine 19. stoljeća Sisak doživljava urbani razvoj temeljen prije svega na razvoju industrije, da bi u drugoj polovici 20. stoljeća postao jedno od najvećih industrijskih središta u Hrvatskoj.

Velike društvene i gospodarske promjene te ratna zbivanja 1990-ih godina utjecale su i na sisačko gospodarstvo. Po prvi puta u svojoj novijoj povijesti grad je doživio značajan pad broja stanovnika, a gospodarske aktivnosti svedene su na minimum. Danas, na početku 21. stoljeća, Sisak radi na redefiniranju i restrukturiranju svojih sveukupnih potencijala.

Kao grad bogatog industrijskog naslijeđa Sisak i nadalje svoj gospodarski razvoj planira temeljiti na razvoju industrije, oslanjajući se i dalje na svoj dobar geoprometni položaj, dobru komunalnu opremljenost te postojeće demografske potencijale. U današnjim ekonomskim uvjetima veliku važnost ima osmišljavanje i provedba projekata kako bi se stvorili preduvjeti za privlačenje novih ulagača na područje Grada. Sve ovo odvija se u okruženju velike konkurencije (na nivou

županije i države) gdje i druge lokalne uprave potencijalnim ulagačima nude veliki broj lokacija sa privlačnim uvjetima.

Elementi koje Sisku daju konkurentsku prednost u odnosu na druge gradove s poslovnim zonama jesu njegov prometni položaj te blizina Zagreba, činjenica da Grad Sisak raspolaže sa velikim površinama građevinskog zemljišta te opremljenost zemljišta osnovnom komunalnom i industrijskom infrastrukturom. Ne manje važna je i činjenica da Grad Sisak svoj budući gospodarski razvoj temelji na daljnjem razvoju industrije što stvara pozitivno ozračje prema mogućim ulagačima.

Na prostoru nekadašnje Željezare Sisak koja je zauzimala prostor od oko 217 ha **Grad Sisak vlasnik je velikoga dijela zemljišta (oko 36,35 ha)**. Radi se o uglavnom dobro komunalno opremljenom prostoru pa je logično upravo ovaj prostor predviđen za formiranje nove gospodarske zone gdje bi se ulaganjem u poboljšanje komunalne infrastrukture i uz druge poticajne mjere stvorili privlačni uvjeti za potencijalne ulagače.

Gradsko vijeće Grada Siska usvojilo je 2006. godine projekt Južna industrijska zona Sisak. Osnovni cilj projekta je staviti na raspolaganje namjenski opremljeno građevinsko zemljište za prihvat/izvođenje srednje velikih investicijskih zahvata. Drugi cilj predstavlja stvaranje paketa poticajnih mjera kojima bi se potaklo brzo popunjavanje industrijske zone.

Programom je predviđeno potencijalnim ulagačima staviti na raspolaganje veliki kompleks uređenog i komunalno opremljenog građevinskog zemljišta (oko 390.000 m² neto površine) unutar kruga bivše Željezare Sisak.

Kao ključni ciljevi osnivanja **Gospodarske zone Sisak-jug** navedeni su:

- Zadovoljenje trenutne realne potražnje za velikim, infrastrukturno opremljenim, zemljišnim parcelama,
- Povećanje gravitacijske moći zone,
- Povećanje atraktivnosti zemljišnih parcela u vlasništvu Grada pozicioniranih uz krug bivše Željezare na koje će se zona širiti u drugoj fazi razvoja. Time se omogućuje odabir kvalitetnih projekata u budućnosti (projekata s većom dodanom vrijednosti),
- Uklopljenost u strategijske pravce razvoja na razini države i županije,
- Povećanje prihoda grada od komunalnog doprinosa, komunalne naknade, te neizravno ubiranjem poreza na dohodak,
- Stvaranje pozitivne klime za ulaganja čime se stvara nova potražnja i otvara novi prostor za razvoj malog i srednjeg poduzetništva,
- Novo zapošljavanje i generiranje razvoja i rasta.

Poboljšanjem postojeće infrastrukture, parceliranjem raspoloživog zemljišta te izvođenjem priključaka parcela na postojeću infrastrukturu stvoriti će se osnovni uvjeti za razvoj gospodarske zone na prostoru Željezare Sisak. Uz dodatne poticajne mjere (mogućnosti financiranja) moguće je stvoriti privlačnu zonu za ulagače.

Primarni interes Grada Siska je stvaranje novih radnih mjesta u najkraćem vremenskom roku uz najmanja moguća ulaganja po jedinici površine. Područje Željezare Sisak, zbog vlasničke strukture i infrastrukturne opremljenosti, predstavlja zonu u kojoj je navedene ciljeve moguće najlakše realizirati u kratkom vremenskom razdoblju.

PREDNOSTI LOKACIJE

Brojni su razlozi zbog kojih se može smatrati opravdanim formiranje gospodarske zone na prostoru nekadašnje Željezare Sisak:

Povoljan geografski i prometni položaj, što će osobito doći do izražaja izgradnjom planiranih prometnica u budućnosti: autoceste A11, te spojne ceste između sisačke i slavonske autoceste. Lokacija ima i riješen pristup željezničkom prometu, što je velika prednost u odnosu na brojne druge zone gospodarske namjene u Hrvatskoj. Izgradnjom i osuvremenjivanjem riječne luke na Savi na lokaciji Crnac biti će moguće korištenje i riječnog vodenog prijevoza. Izgradnjom suvremene autoceste do Zagreba ostvariti će se dobra povezanost i sa Zračnom lukom Zagreb.

Uključenost u planove razvoja: Lokacija gospodarske zone planirana je kao gospodarska namjena u prostornim planovima uređenja; za lokaciju su već izrađeni gospodarski programi razvoja koji su u skladu sa općim planovima razvoja gospodarstva Grada Siska.

Infrastrukturna opremljenost: Budući da se radi o lokaciji koja je i prije imala industrijsku namjenu (kojoj sada predstoji restrukturiranje) na lokaciji postoji osnovna komunalna i industrijska infrastruktura koju je, uz relativno mala ulaganja, moguće relativno brzo prilagoditi za buduće potrebe.

Vlasnički odnosi: Situacija u kojoj je velika površina neizgrađenog zemljišta u vlasništvu Grada Siska i Republike Hrvatske omogućuje Gradu da se aktivno uključi u stvaranje atraktivne ponude (infrastrukturno opremljenog, vlasnički neopterećenog) prostora za budući razvoj gospodarskih djelatnosti.

NEDOSTACI LOKACIJE:

Mogući problemi i prepreke realizaciji zacrtanih planova o formiranju suvremene gospodarske zone proizlaze iz nepoznatog stanja infrastrukture i neriješenih odnosa sa najvećim vlasnikom na prostoru obuhvata.

Stanje infrastrukture uglavnom je slabo poznato. Čak i pod pretpostavkom da postojeća infrastruktura u potpunosti zadovoljava svojim stanjem i kapacitetima, biti će potrebna znatna ulaganja u poboljšanje postojeće i izgradnju nove infrastrukture, izgradnju novih spojnih vodova i sl.

Neriješeni odnosi sa najvećim vlasnikom na prostoru obuhvata predstavljaju jednu od glavnih prepreka za realizaciju planova na području gospodarske zone. Prostor zone je u svojoj povijesti bio cjelovito planiran i infrastrukturno opreman. Redefiniranjem vlasničkih odnosa nisu definirane dužnosti, prava i ovlasti nad korištenjem postojeće infrastrukture. Tako se danas ulazna porta privatne kompanije nalazi na javnoj prometnoj površini, nije do kraja definirano vlasništvo nad postojećim infrastrukturnim sustavima (vodoopskrba, elektroopskrba, odvodnja, opskrba industrijskom vodom) kao ni sustav upravljanja i odnosi prema drugim korisnicima prostora. Ako je jasno da je infrastrukturna opremljenost prostora jedna od velikih prednosti ove lokacije onda je još jasnije da je rješenje vlasništva i definiranje načina korištenja ovih sustava preduvjet za realiziranje projekta gospodarske zone.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Grad Sisak razvijat će se u budućnosti u skladu sa svojom sadašnjom funkcijom gradskog i županijskog središta.

Temeljni strateški pravci – djelatnosti koje će se razvijati na području Grada Siska orijentacijski se mogu definirati kroz slijedeće odrednice:

1. Naselje Sisak će se razvijati kao županijski i gradski upravni centar, industrijsko i turističko središte, s akcentom na mala i srednja poduzeća.
2. Zona gospodarske namjene u tom smislu ima važnu ulogu ne samo kao izvor novih radnih mjesta, nego i kao zajednički promotor za gospodarske djelatnosti čitavog područja.

Ciljevi UPU-a gospodarske zone su:

- usklađenje s planovima višeg reda;
- analiza i razmatranje zahtjeva zainteresiranih subjekata glede utvrđivanja načina uređenja građevinskog područja sukladno planiranoj namjeni;
- razrada uvjeta za gradnju i uređenje zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu;
- utvrđivanje općih smjernica oblikovanja;
- utvrđivanje smjernica za izgradnju infrastrukture i proširenje postojeće infrastrukture;
- određivanje mjera za zaštitu okoliša;
- uređenje zelenih površina;
- određivanje zahvata u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća;
- utvrđivanje uvjeta uređenja i korištenja površina i građevina;
- sadržajni i oblikovni završetak uređenja ovog dijela Siska u kojem se planira proizvodna gospodarska namjena s pratećim funkcijama;
- prihvatljivo prometno rješenje;
- analiza odnosa zelenila i površina planiranih za izgradnju proizvodne gospodarske namjene, definiranih Generalnim urbanističkim planom uređenja grada Siska.

ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Zona gospodarske namjene ima izuzetno povoljan prometni položaj, a kako se radi o većim dijelom izgrađenom području, postoje dobre prostorne mogućnosti za ustrojavanje i razvoj zone, uz značajno smanjenje troškova opremanja infrastrukturom. Dugoročni ciljevi razvoja zone mogu se promatrati u kontekstu općih razvojnih ciljeva Grada Siska:

1. sačuvati postojeća radna mjesta;
2. ostvariti kontinuitet u porastu zapošljavanja;
3. stvarati uvjete za intenzivan razvoj industrije i obrtništva;
4. izraditi odgovarajuće promotivne instrumente u cilju promidžbe gospodarstva i gospodarske zone;
5. izraditi strategiju gospodarskog i društvenog razvoja Grada Siska, u kojoj je sadržana koncepcija razvoja gospodarskih zona.

Oslanjajući se na postavljene ciljeve, preporuča se stvaranje preduvjeta za razvitak djelatnosti:

1. u kojima se najbolje valorizira ljudski potencijal;
2. u kojima se najbolje mogu iskoristiti pogodnosti prostora;
3. koje racionalno koriste prostor;
4. koje nisu energetske prezahtjevne;
5. koje nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša;
6. koje su usmjerene na poticanje poduzetništva;
7. koje su tržišno orijentirane i visoko profitabilne, privlače kapital i modernu tehnologiju;
8. koje imaju mogućnost povezivanja u veće nacionalne i internacionalne sustave;
9. koje zapošljavaju radnu snagu raznih profila (visokokvalificiranu, obrtništvo itd.).

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Cestovna prometna infrastruktura

Prostornim planom Grada Siska ciljevi razvitka komunalno-prometne infrastrukture definirani su kao:

- postizanje odgovarajućeg minimalnog nivoa opremljenosti prostora prometnom infrastrukturom,
- podizanje nivoa opremljenosti i sigurnosti postojećih prometnica,
- međusobno povezivanje lokalnih i nerazvrstanih prometnica u cilju bržeg i sigurnijeg kretanja stanovništva.
- odterećenje centra grada prolaskom autoceste A11 Zagreb – Sisak.

Izgradnjom planirane autoceste A11 (Zagreb – Sisak) lokacija JIZ će biti „približena“ Zagrebu kao glavnom gospodarskom i prometnom središtu Hrvatske. Planirana brza cestovna veza (južna obilaznica) „sisačke“ i „slavonske“ autoceste (od čvora Mošćenica na budućoj A11 do čvora Popovača na autocesti A3) prolazi neposredno uz južni rub gospodarske zone. Ova cesta omogućiti će brze veze na sustav autocesta, a istovremeno će služiti i kao „južna obilaznica“ Siska tj. rasteretit će gradsko središte od tranzitnog teretnog prometa.

Željeznički promet

Budući da Grad Sisak u gospodarskoj zoni već raspolaže s razmjerno dobro razgranatim sustavom kolosijeka, cilj je modernizirati postojeće dijelove (po potrebi) i zadržati postojeće koridore kolosijeka koji se trenutačno ne koriste. U slučaju potrebe ovi dijelovi mogu se vrlo brzo staviti u funkciju.

Komunalna infrastruktura

Obzirom na očekivanu dinamiku urbanog i gospodarskog razvoja u narednom razdoblju investicije u komunalnu infrastrukturu uglavnom će se koncentrirati na povećanje standarda i poboljšanje razine opremljenosti pojedinih komunalnih sustava.

Budući da je prostor obuhvata uglavnom izgrađen i komunalno opremljen, ali su neki sustavi dotrajali ili više ne udovoljavaju standardima, biti će potrebno predvidjeti detaljnu rekonstrukciju i/ili izgradnju dijelova komunalne infrastrukture.

U **elektroopskrbi** je cilj kvalitetna i sigurna opskrba svih potrošača električnom energijom tijekom cijele godine.

Sukladno razvojnim planovima Grada planira se priključenje svih zainteresiranih korisnika na sustav **plinoposkrbe** na prostoru gospodarske zone.

Na području gospodarske zone biti će potrebno planirati i izgradnju **mreže elektroničkih komunikacija** i to podzemnim kabelima uvučenim kroz cijevi kabelske kanalizacije. Potrebno je osigurati pokrivenost područja pokretnom mrežom elektroničkih komunikacija.

Sustav **vodoopskrbe** mora se planirati i izgraditi na način da se osiguraju potrebe za vodom potrošača u gospodarskoj zoni te potrebne količine vode za protupožarnu zaštitu.

Sustav **odvodnje otpadnih voda** treba riješiti u skladu sa planovima Grada Siska. Sukladno prostornom planu i usvojenim planovima sustav odvodnje otpadnih voda graditi će se kao razdjelni sustav odvodnje sa odvojenom odvodnjom sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Sustav **gospodarenja otpadom** treba riješiti u skladu s planovima Grada Siska te planovima gospodarenja otpadom na razini Sisačko-moslavačke županije.

OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Kako se planirana zona gospodarskih djelatnosti nalazi na području grada bez registriranih kulturnih i prirodnih vrijednosti, nema ograničenja u smislu očuvanja prirodne ili kulturne baštine.

Bez obzira na to planirana izgradnja i odabir djelatnosti mora biti u skladu s ciljevima održivog razvitka i zaštite okoliša.

Zelene površine trebaju biti skladno parkovno uređene, a gdje god je to moguće, valja zadržati postojeće prirodno zelenilo.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Temeljni pristup izradi UPU-a gospodarske zone Sisak – jug zasniva se na:

- orijentaciji na razvoj proizvodnih pogona, prije svega velikih industrijskih pogona;
- prometnom i komunalnom opremanju prostora;
- rješavanju problema s postojećim vlasništvom i korištenjem infrastrukture bivše „Željezare Sisak“;
- otvaranju novih radnih mjesta;
- pružanju prostornih preduvjeta za izgradnju novih gospodarskih potencijala.

U skladu s PPUG , prišlo se izradi UPU-a, vodeći računa o:

- Demografskom razvoju: prema dosadašnjim analizama na području Grada prisutan je stalni pad broja stanovnika, ali uočena je tendencija doseljavanja stanovništva iz manjih sredina u veće naseljske centre.
- Imovinsko – pravnim odnosima: temeljite društvene promjene u proteklom razdoblju, imaju i neposredan utjecaj na način korištenja prostora. UPU-om gospodarske zone uzimaju se u obzir interesi korisnika prostora kao i mogućnosti etapne i postupne realizacije. Velike i skupe zahvate u prostoru, gdje god je to moguće, zamjenjuje se politikom postupnog nadograđivanja.
- Površine za izgradnju: dimenzionirane su u skladu s procjenom proširenja gospodarskih potreba.
- Namjena površina – definirana je Prostornim planom uređenja grada i Generalnim urbanističkim planom Grada Siska, a odražava orijentaciju Grada Siska ka stvaranju prostornih preduvjeta za izgradnju novih gospodarskih potencijala.

Prostornim planom Grada Siska određeno je da se u zonama za smještaj gospodarskih djelatnosti mogu graditi industrijski, skladišni, upravni i trgovački prostori. Osnovni uvjet za izgradnju takvih sadržaja u prostoru je njihova ekološka prihvatljivost u smislu sprječavanja zagađenja okoliša.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja za gospodarsku zonu obuhvaćenu UPU-om, definirani su organizacija prostora, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana.

Područja pojedinih namjena prostora određene su temeljem:

- odrednica PPUG Siska;
- odrednica GUP-a Siska;
- postojećeg korištenja prostora;
- ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije;

Površine prometne i infrastrukturne mreže određene su temeljem:

- podataka o izvedenom stanju,
- odrednica PPUG Siska;
- odrednica GUP-a Siska;
- potreba za opremanjem gospodarske zone;
- podataka pribavljenih od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima,
- ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije;

Namjene površina planirane UPU-om u skladu su s postavkama važećeg Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova. Predviđene su slijedeće namjene prostora:

Gospodarska namjena:

- Proizvodna namjena - pretežito industrijska (I1)
- Gospodarska namjena – poslovna (K1)
- Gospodarska namjena – trgovačka (K2)
- Gospodarska namjena – komunalno-servisna (K3)

Društvena namjena:

- Društvena namjena – zdravstvena (D)

Zelene površine:

- Javne zelene površine – perivoj industrije (ZI)
- Ostale zelene površine (Z)
- Gradska šuma (Š)

Ostalo:

- Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena prostora* u mj. 1:2000.

GOSPODARSKA NAMJENA

Pod gospodarskim djelatnostima podrazumijevaju se građevine proizvodne industrijske (proizvodni pogoni) i proizvodne zanatske namjene (malo i srednje poduzetništvo), te građevine poslovne (trgovačke, uslužne i komunalno-servisne), te ostale slične djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i okoliš u naselju, a čija je površina tlocrtna projekcije veće od 200 m².

UPU-om smještaj građevina gospodarskih djelatnosti omogućen je u sklopu površina gospodarske namjene.

Proizvodna namjena – pretežito industrijska (I1)

U predjelima proizvodne namjene – pretežito industrijske (I1) moguća je gradnja poslovnih i proizvodnih građevina industrijske namjene, servisnih i zanatskih djelatnosti, skladišta i servisa te pratećih djelatnosti. Na zasebnoj čestici mogu se graditi i građevine sljedećih namjena:

- istraživački centri, znanstveni instituti, poslovni inkubatori, poduzetnički centri i slične građevine,
- edukativni centri i druge obrazovne institucije prvenstveno za obrazovanje odraslih,
- komunalne i infrastrukturne građevine i uređaji,
- prometne građevine,
- ugostiteljske građevine (restoran, menza, kantina),
- pogoni za gospodarenje otpadom,
- građevine za dobivanje energije iz obnovljivih izvora.

Na česticama u predjelima proizvodne namjene – pretežito industrijske (I1) mogu se graditi i sljedeći sadržaji koji su prateći osnovnim (proizvodnim) građevinama:

- uredski prostori,
- poslovne građevine (uredske, uslužne i trgovačke), kao što su tvornička trgovina, izložbeno-prodajni salon i sl.,
- ugostiteljske građevine,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine,
- građevine i površine za šport i rekreaciju,
- parkovne površine, ulice i trgovi;
- prostori za smještaj osoblja i ostali sadržaji koji upotpunjuju sadržaje radnih zona.

Gospodarska namjena – poslovna (K1)

U predjelima gospodarske namjene - poslovne (K1) dozvoljena je gradnja sljedećih građevina:

- poslovne građevine s uredskim prostorima,
- istraživački centri, znanstveni instituti, poslovni inkubatori, poduzetnički centri i slične građevine,
- edukativni centri i druge obrazovne institucije prvenstveno za obrazovanje odraslih,
- ugostiteljske građevine (restoran, menza, kantina),
- manji hotel ili motel (do najviše 30 ležajeva).

Gospodarska namjena – trgovačka (K2)

U predjelima gospodarske namjene - trgovačke (K2) dozvoljena je gradnja sljedećih građevina:

- građevine trgovačke namjene, trgovački centri,
- ugostiteljske građevine (restoran, menza, kantina),
- manji hotel ili motel (do najviše 30 ležajeva).

Gospodarska namjena – komunalno-servisna (K3)

U predjelima gospodarske namjene – komunalno-servisne (K3) dozvoljena je gradnja sljedećih građevina:

- komunalne i/ili servisne građevine s pratećim uredskim prostorima,
- skladišta i servisi,
- autopraonice i autoservisi,
- reciklažna dvorišta komunalnog otpada,
- benzinske postaje,
- parkirališta i garaže.

DRUŠTVENA NAMJENA

Na čestici društvene namjene – zdravstvena (D) nalazi se postojeća građevina doma zdravlja. Istu je moguće rekonstruirati u postojećim gabaritima uz mogućnost minimalnog tlocrtnog proširenja (do 5% tlocrtno površine) bez mogućnosti nadogradnje dodatne etaže.

Djelatnosti društvene namjene koje su vezane uz osnovnu gospodarsku namjenu kao što su edukacijske ustanove za profesionalno osposobljavanje, ambulante, kapelice i slično mogu se smještati na površinama gospodarske namjene prema uvjetima za odnosnu namjenu.

ZELENE POVRŠINE

Prostor nekadašnje Željezare Sisak, iako velikih kapaciteta i prostornih dimenzija, bio je skladno uklopljen u prirodni okoliš šumskih područja što se nadovezuju na zaštićene park-šume

Viktorovac i park šumu Željezare Sisak. Prilikom izgradnje na prostoru obuhvata UPU-a treba selektivno provoditi krčenja postojeće vegetacije tek kada budu poznati konkretni planovi i projekti za pojedine građevne čestice kako bi se postojeća vegetacija mogla zadržati u najvećoj mogućoj mjeri. Posebno se to odnosi na zaštitne „tampon“ šume koje se nalaze na sjeveru i zapadu, te se spajaju sa šumama hrasta lužnjaka izvan granice obuhvata.

Prilikom uređenja građevnih čestica nije poželjno stvaranje drvoreda i nasada u pravilnim rasterima (osim uz prometnice), već je drveće potrebno saditi u grupama na način da se koristi više svojiti drveća (kombinacija zimzelenih i listopadnih vrsta). Preporučuje se sadnja sljedećih vrsta: lipa (*Tilia cordata*), hrast lužnjak (*Quercus robur*), crna joha (*Alnus glutinosa*), poljski jasen (*Fraxinus angustifolia*), vrba (*Salix*), breza (*Betula pendula*), obična jela (*Abies alba*), kavkaska jela (*Abies nordmanniana*), i sl.

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine su hortikulturno uređene parkovne površine. Na području obuhvata planiran je perivoj industrije (oznaka Z1).

Perivoj industrije je javni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana ali i memoriji prostora nekadašnje „Željezare Sisak“. Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka uvjetovana je realizacijom planirane parkovne površine u cjelini, a određena je odredbama za provođenje ovog Plana.

Unutar perivoja industrije omogućuje se postava umjetničkih instalacija i informativnih panoa vezanih na povijest prostora nekadašnje Željezare i današnju transformaciju.

Unutar perivoja industrije omogućuje se izgradnja Paviljona industrije kao informativnog i muzejsko-galerijskog centra posvećenog memoriji prostora. Paviljon može imati tlocrtnu površinu maksimalno 500 m², maksimalne katnosti P (prizemlje) s mogućom izvedbom podruma. Poželjno je suvremeno oblikovanje i odabir materijala koji će činiti poveznicu s metalurškom industrijom.

Ostale zelene površine (Z) i gradska šuma (Š)

Ostale zelene površine (Z) i gradska šuma (Š) su ostali pejzažni nasadi na rubovima obuhvata koji su važni zbog ravnoteže ekosustava i sudjeluju u stvaranju slike grada.

Unutar ovih površina zabranjuje se gradnja novih građevina izuzev onih čija se gradnja dozvoljava po posebnim propisima te u funkciji čuvanja i održavanja prostora. Dopušteno je uređenje pješačkih staza i šetnica, biciklističkih staza, manjih odmorišta te dječjih igrališta kao i izgradnja građevina i linijskih vodova infrastrukture.

U predjelima Ostale zelene površine (Z) moguće je zadržavanje legalno izgrađenih građevina i onih koje su prema posebnim s njima izjednačene te njihova uporaba i minimalna rekonstrukcija uz zadržavanje postojećih gabarita odnosno eventualna proširenja tlocrtno površine za maksimalno 5% bez mogućnosti povećanja postojeće katnosti.

Ulični drvoredi

U koridoru prometnica, tamo gdje je to moguće, predviđena je sadnja uličnog drvoreda. Drvored kao primarnu funkciju ima stvaranje ujednačene slike ulice.

U uličnim drvoredima preporučuje se saditi stabla lipe (*Tilia*) i javora (*Acer*), zbog njihove pravilne krošnje, lijepog izgleda, lakog održavanja, dubokog korijenja te relativno niske alergenosti. Moguće je saditi i druga stabla koja imaju sličan oblik krošnje i druga svojstva.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet.

Svi infrastrukturni sustavi (koridori i uređaji) detaljno su prikazani na posebnim grafičkim prikazima a način njihovog uređenja i odnos prema ostalim namjenama u prostoru određeni su provedbenim odredbama.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja, na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (vodovod, odvodnja, plinska, elektroenergetska i mreža elektroničkih komunikacija).

Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja javne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti tijela ili osoba određenih posebnim propisima.

Trase i lokacije građevina javne i komunalne infrastrukture u grafičkom dijelu UPU-a usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje ne odstupaju od koncepcije rješenja.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA

UPU-om gospodarske zone Sisak-jug ostvarene su sljedeće namjene površina:

NAMJENA	POVRŠINA (HA)	%
Gospodarska namjena		
I1 (proizvodna, pretežito industrijska)	185,17	76,84
K1 (gospodarska namjena – poslovna)	4,12	1,71
K2 (gospodarska namjena – trgovačka)	1,58	0,65
K3 (gospodarska namjena – komunalno-servisna)	8,24	3,41
Društvena namjena		
D (društvena namjena – zdravstvena)	0,33	0,14
Zelene površine		
ZI (Javne zelene površine – perivoj industrije)	1,20	0,49
Z (Ostale zelene površine)	5,06	2,10
S (Gradska šuma)	6,56	2,72
Ostalo		
Prometne površine i infrastrukturni sustavi	28,69	11,94
UKUPNO:	240,95	100