REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

OPĆINA JELENJE

KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE JELENJE

- TEKSTUALNI DIO -

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

OPĆINA JELENJE

IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE JELENJE

- TEKSTUALNI DIO -

KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

Rijeka, svibanj 2023.

Javna ustanova **Zavod za prostorno uređenje**
PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

PROSTORNI PLAN

IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

NOSITELJ IZRADE PROSTORNOG PLANA

Općina Jelenje

NAČELNIK

Robert Marčelja, bacc. oec.

KOORDINACIJA

Martina Perhat, dipl. iur.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PROSTORNOG PLANA

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije

RAVNATELJ

Adam Butigan, mag. ing. geod.

ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Gorana Ljubičić, dipl. ing. arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PROSTORNOG PLANA

Djelatnici Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije:
Robert Heberling, mag. ing. arh.
Dado Jakupović, mag. ing. geog.
Zvonimir Jelušić, mag. ing. aedif.
Gorana Ljubičić, dipl. ing. arh.
Vedran Radić, dipl. ing. građ.
Ines Tomadin, dipl. ing. geod.

Vanjski suradnici:
dr. sc. Željko Arbanas, dipl. ing. građ. – geotehnička prikladnost za građenje
RiEKO-LAB, mr. sc. Višnja Hinić, dipl. ing. biol. – zaštita okoliša
dr. sc. Petra Jagodnik, dipl. ing. geol. – geološke značajke
dr. sc. Sanja Klempić Bogadi, prof. geog. – demografija
mr. sc. Boris Pleše, dipl. ing. šum. – šumske površine
JU Priroda, mr. sc. Marko Randić, dipl. ing. biol. – prirodne vrijednosti

SADRŽAJ

ODREDBE ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA 1

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE JELENJE 9

1.1. Građevinska područja ... 10
1.2. Površine izvan građevinskih područja ... 10
1.2.1. Poljoprivredne površine ... 10
1.2.2. Šumske površine ... 10
1.2.3. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište ... 10
1.2.4. Vodne površine ... 11

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA 11

2.1. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Primorsko-goransku županiju ... 11
2.1.1. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku ... 11
2.1.2. Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju ... 12
2.2. Građevinska područja naselja ... 13
2.2.1. Uvjeti gradnje zgrada namijenjenih stanovanju ... 14
2.2.2. Uvjeti gradnje zgrada javne i društvene namjene ... 22
2.2.3. Uvjeti gradnje sportsko-rekreacijskih zgrada/površina ... 24
2.2.4. Uvjeti gradnje poslovnih zgrada ... 27
2.2.5. Uvjeti gradnje ugostiteljsko-turističkih zgrada ... 33
2.2.6. Uvjeti gradnje poljoprivrednih zgrada ... 35
2.2.7. Uvjeti gradnje i uređenja javnih površina te ostalih građevina i površina u građevinskim područjima naselja ... 37
2.2.8. Opći i posebni uvjeti gradnje i rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja ... 39
2.3. Izgrađene strukture van naselja ... 45
2.3.1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene ... 45
2.3.2. Gradnja izvan građevinskih područja ... 49

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI 63

3.1. Poljoprivreda i stočarstvo ... 64
3.2. Šumarstvo i lov ... 64
3.3. Prerađivačka industrija, građevinarstvo i proizvodno obrtništvo ... 64
3.4. Trgovina ... 65
3.5. Turizam i ugostiteljstvo ... 65

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI 66

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA 67

5.1. Prometni sustav 69
5.1.1. Cestovni promet 69
5.1.2. Zračni promet 74
5.1.3. Pošta 74
5.1.4. Elektroničke komunikacije 74
5.2. Energetski sustav 76
5.2.1. Elektroopskrba 76
5.2.2. Plinoopskrba 78
5.2.3. Proizvodnja i korištenje energije iz obnovljivih izvora 79
5.3. Vodnogospodarski sustav 81
5.3.1. Vodoopskrba 81
5.3.2. Odvodnja otpadnih voda 83
5.3.3. Uređenje vodotoka i voda 86

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA 88

6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti 88
6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti 88
6.3. Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara 93
6.3.1. Mjere zaštite i očuvanja zaštićenih kulturnih dobara 93
6.3.2. Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara od lokalnog značaja 93

7. POSTUPANJE S OTPADOM 95

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ 97

8.1. Zaštita tla 97
8.1.1. Posebni uvjeti gradnje zgrada na pretežito nestabilnim područjima 100
8.1.2. Posebni uvjeti gradnje infrastrukture na pretežito nestabilnim područjima 100
8.1.3. Posebni uvjeti gradnje akumulacije Kukuljani 101
8.2. Zaštita zraka 102
8.3. Zaštita voda i vodnoga okoliša 102
8.3.1. Mjere zaštite izvorišta vode za piće (podzemne vode i akumulacija Kukuljani) 102
8.3.2. Mjere zaštite površinskih voda 105

8.3.3. Zaštita od štetnog djelovanja voda ... 106
8.4. Zaštita od prekomjerne buke ... 109
8.5. Posebne mjere zaštite ... 110
8.5.1. Sklanjanje ljudi ... 110
8.5.2. Zaštita od rušenja ... 110
8.5.3. Zaštita od požara ... 110
8.5.4. Zaštita od potresa ... 111
8.5.5. Zaštita prostora od tehničko-tehnološke nesreće ... 112

9. MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA 112

9.1. Prostorni planovi užih područja ... 112
9.1.1. Prostorni planovi užih područja na snazi ... 113
9.1.2. Obveza izrade urbanističkih planova uređenja ... 113
9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera ... 114

10. SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA 116

ODREDBE ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA

Županija:	Primorsko-goranska županija
Općina	Općina Jelenje
Naziv prostornog plana:	IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

ODREDBE ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA

Odluka Općinskog vijeća o izradi prostornog plana: Službene novine Općine Jelenje br. 41/21, 43/21 i 55/23	Odluka Općinskog vijeća o donošenju prostornog plana: Službene novine Općine Jelenje br. ...
Javna rasprava (datum objave): Novi list, 16. ožujka 2023. godine	Javni uvid održan: 17. do 31. ožujka 2023. godine
Ponovna javna rasprava (datum objave): Novi list, 4. svibnja 2023. godine	Javni uvid održan: 5. do 12. svibnja 2023. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Martina Perhat, dipl. iur.

Pravno tijelo koje je izradilo prostorni plan:

JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije

Pečat pravnog tijela koje je izradilo prostorni plan:	Odgovorna osoba: Adam Butigan, mag. ing. geod.

Odgovorni voditelj izrade nacrta prijedloga prostornog plana:

Gorana Ljubičić, dipl. ing. arh.

Stručni tim u izradi prostornog plana:	Vanjski suradnici:
Robert Heberling, mag. ing. arh.	dr. sc. Željko Arbanas, dipl. ing. građ.
Dado Jakupović, mag. ing. geog.	mr. sc. Višnja Hinić, dipl. ing. biol.
Zvonimir Jelušić, mag. ing. aedif.	dr. sc. Petra Jagodnik, dipl. ing. geol.
Gorana Ljubičić, dipl. ing. arh.	dr. sc. Sanja Klempić Bogadi, prof. geog.
Vedran Radić, dipl. ing. građ.	mr. sc. Boris Pleše, dipl. ing. šum.
Ines Tomadin, dipl. ing. geod.	mr. sc. Marko Randić, dipl. ing. biol.

Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: Izabela Nemaz, dipl. oecc.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

„II. ODREDBE ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA

Članak 1.

(1) Pojmovi koji se odnose na *zahvate u prostoru* odnosno *zgrade/građevine* i njihovu *gradnju*, *rekonstrukciju* i *održavanje* te značenja pojmova *građevne čestice*, *građevinskog zemljišta*, *lokacijskih uvjeta*, *građevine*, *zgrade*, *postojeće građevine*, *složene građevine* i *građevinske (bruto) površine (GBP) zgrade* koriste se prema značenjima pojmova iz posebnih propisa na snazi iz područja prostornoga uređenja i područja gradnje.

(2) U smislu ovih odredbi za provedbu prostornog plana izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

1. Prostorni plan – ovaj Prostorni plan uređenja Općine Jelenje (uključivo i sve njegove izmjene i dopune)
2. Općina – Općina Jelenje
3. PPPGŽ – Prostorni plan Primorsko-goranske županije
4. Županija – Primorsko-goranska županija
5. posebni propis – zakonski ili podzakonski propis na snazi kojim se regulira područje pojedine struke iz konteksta propisane odredbe
6. regulacijska linija – linija koja po granicama građevnih čestica razgraničava *javne površine* od površina drugih namjena
7. građevni pravac – pravac koji određuje obvezni položaj glavnog (uličnog) pročelja građevine na građevnoj čestici u odnosu na *regulacijsku liniju*
8. tlocrtna površina građevine – površina vertikalne projekcije gabarita građevine uključujući i terase nad etažama ispod, a osim onih balkona ili njihovih dijelova te dijelova terase koji su istaknuti izvan ravnina pročelja građevine
9. slobodnostojeća građevina – građevina koja sa svih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu) tj. koja se niti jednom svojom stranom ne prislanja na granice susjednih građevnih čestica
10. poluugrađena građevina – građevina koja se jednom svojom bočnom stranom prislanja na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu i s njom čini dvojni sklop ili je krajnja građevina u nizu, a na pročelju ili dijelu pročelja koje se prislanja na granicu građevne čestice nema funkcionalnih otvora
11. ugrađena građevina (građevina u nizu) – građevina koja se svojim dvjema bočnim stranama prislanja na granice susjednih građevnih čestica i uz susjedne građevine, a na pročeljima ili njihovim dijelovima koji se prislanjaju na bočne granice građevne čestice nema funkcionalnih otvora
12. dvojni sklop – sklop od dvije *poluugrađene zgrade* prislonjene jedna na drugu na zajedničkoj granici građevnih čestica
13. niz – sklop od dvije krajnje *poluugrađene* te između njih jedne ili više *ugrađenih zgrada*, prislonjene jedna na drugu na zajedničkim bočnim granicama građevnih čestica
14. interpolacija – gradnja građevine u pretežno izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije građevne čestice s postojećim građevinama

15. visina građevine –visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine

16. ukupna visina građevine – visinska razlika najniže kote konačno oblikovanog terena uz građevinu i kote njezina najvišeg dijela (odnosno sljemena)

17. pročelje – vanjsko vertikalno lice pojedine strane nadzemnog dijela zgrade/građevine

18. etaža – namjenski prostor zgrade/građevine ograničen podom i stropom (pri čemu se etažom u zgradi ne smatra tehnička etaža namijenjena isključivo razvodu instalacija, odnosno ona koja nije namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari) te u odnosu na razinu terena etaža može biti:

    18.1. podzemna etaža – svaka etaža kojoj se više od 50 % obujma nalazi ispod ravnine konačno oblikovanog terena građevne čestice odnosno svaka etaža *podruma* ili

    18.2. nadzemna etaža – svaka etaža kojoj se više od 50 % obujma nalazi iznad ravnine konačno oblikovanog terena građevne čestice odnosno etaže jednog ili više *suterena*, *prizemlja*, jednog ili više *katova* te *potkrovlja* ili *tavana* (pri čemu se tavan ne ubraja u najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža propisan ovim odredbama ako je najveća ostvarena visina od gornje kote konstrukcije poda tavana do kote najvišeg unutarnjeg dijela konstrukcije krova manja od 2,2 m),

    a nazivi pojedine etaže u projektiranju zgrade su:

    18.3. podrum (Po) – svaka podzemna etaža zgrade, odnosno građevine

    18.4. suteren (S) – svaka etaža kojoj se više od 50 % obujma nalazi iznad ravnine konačno oblikovanog terena građevne čestice

    18.5. prizemlje (P) – najniža nadzemna etaža čiji se obujam u potpunosti nalazi iznad ravnine konačno oblikovanog terena građevne čestice

    18.6. kat (K) – svaka etaža iznad etaže prizemlja te ispod etaže potkrovlja, ako građevina ima potkrovlje

    18.7. potkrovlje (Pk) – najviša etaža zgrade, odnosno građevine ispod kosog ili zaobljenog krova, s nadozidom

    18.8. tavan (T) – najviša etaža zgrade, odnosno građevine ispod kosog ili zaobljenog krova, a bez nadozida, te koja se ne koristi ili je namijenjena isključivo smještaju stvari

19. glavna građevina/zgrada – građevina (uključivo i složena građevina kada ju je sukladno ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi) čija je namjena u cijelosti ili u pretežnom dijelu jednaka osnovnoj namjeni građevne čestice

20. pomoćna zgrada – zgrada koja se gradi na građevnoj čestici uz glavnu zgradu, ne sadrži *stambene jedinice* niti *smještajne jedinice* te služi uporabi glavne zgrade (kao npr.: garažni prostor, drvarnica, spremište, kotlovnica, plinska stanica, vrtna sjenica, ljetna kuhinja, otvoreni bazen, zatvoreni bazen, zasebna nadstrešnica i sl.) i/ili služi smještaju *sadržaja druge namjene* u okviru jedne *samostalne uporabne cjeline* ili je *pomoćna poljoprivredna zgrada* namijenjena isključivo obavljanju poljoprivrednih djelatnosti

21. sadržaj druge namjene – sadržaj koji se smješta u okviru *glavne* i/ili *pomoćne zgrade* u skladu s odredbama ovog Prostornog plana, a druge je namjene od osnovne namjene građevne čestice odnosno *glavne zgrade* i koji razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima ne smeta okolini i ne umanjuje uvjete stanovanja, rada i/ili boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama

22. samostalna uporabna cjelina - jedinstvena funkcionalna cjelina određene namjene unutar zgrade (*stambena jedinica* odnosno *stan*, *smještajna jedinica* ili druga jedinica određene namjene)

23. stambena jedinica / stan – *samostalna uporabna cjelina* namijenjena stanovanju i, ako ovim Prostornim planom nije propisano drukčije, smještena u *stambenoj* ili *stambeno-poslovnoj zgradi*

24. smještajna jedinica – funkcionalna jedinica namijenjena pružanju usluga smještaja te smještena ili u *glavnoj zgradi* na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene ili kao *sadržaj druge namjene* u *glavnoj zgradi* na građevnoj čestici stambene namjene

25. konačno uređen teren građevne čestice – dio građevne čestice oko svih građevina na građevnoj čestici (izuzev ulazne rampe i/ili stuba koji služe za pristup podrumskoj/ suterenskoj etaži) koji služi redovitoj uporabi građevina te koji je završno nasipan, izravnan i uređen i/ili zadržan u prirodnom stanju, a uređenje terena građevne čestice obuhvaća: popločenja (kolnog pristupa, parkirališne površine, staza te terasa kada terasa nije konstruktivni dio *etaže* ispod nje), izvedba ograde uz granicu građevne čestice te hortikulturno uređenje građevne čestice

26. prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice – podzemno i nadzemno neizgrađen dio građevne čestice, odnosno zemljišta zadržan u prirodnom stanju ili je hortikulturno uređen te je nenatkriven i ima svojstvo prirodne upojnosti

27. zgrada namijenjena stanovanju – zgrada koja je u cijelosti ili pretežito namijenjena stalnom i povremenom stanovanju

    27.1. stambena zgrada – zgrada namijenjena isključivo stalnom i povremenom stanovanju
    27.2. stambeno-poslovna zgrada – zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i smještaju *sadržaja druge namjene* za obavljanje djelatnosti sukladno ovom Prostornom planu

28. zgrada javne i društvene namjene – određena je posebnim propisom o prostornom uređenju

29. sportsko-rekreacijska zgrada/površina – *zgrada/površina javne i društvene namjene* namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima

30. poslovna zgrada – zgrada namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti

31. poslovno-stambena zgrada – poslovna zgrada koja u manjem dijelu sadrži i stambeni prostor

32. ugostiteljsko-turistička zgrada – zgrada namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima

33. zgrada poljoprivredne namjene – zgrada u kojoj se obavljaju isključivo poljoprivredne djelatnosti te u odnosu na utjecaj na okoliš i okolinu može biti:

    33.1. s izvorom zagađenja – zgrada za uzgoj krupne i sitne stoke i peradi (uzgoj goveda, svinja, koza, ovca, konja, zečeva, kunića, činčila, kokoši, purica i sl.), klaonica i sl.
    33.2. bez izvora zagađenja – pčelinjak, staklenik, plastenik, gljivarnik, spremište poljoprivrednih proizvoda, alata te vozila ili strojeva za poljoprivredu, sušionica mesa/bilja, sjenik, sušara, pušnica, konoba za pripremu, skladištenje i kušanje sira, vina, maslina i ostalih poljoprivrednih proizvoda i prerađevina i sl. zgrada, uz adekvatno zbrinjavanje otpada u proizvodnom procesu, i sl.,

    a u odnosu na osnovnu namjenu građevne čestice (ili zemljišta) na kojoj se gradi može biti:

    33.3. poljoprivredna zgrada – zgrada poljoprivredne namjene koja je glavna zgrada na građevnoj čestici poljoprivredne namjene ili iznimno na zemljištu namijenjenom poljoprivredi kada se gradi izvan građevinskih područja

33.4. pomoćna poljoprivredna zgrada– zgrada poljoprivredne namjene koja je pomoćna zgrada na građevnoj čestici stambene namjene

34. javna površina – svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (*javna zelena površina*, *javna prometna površina* te javna površina komunalne namjene: tržnica, zeleni otok, groblje i sl.)

35. javna zelena površina – javna površina koja je hortikulturno uređena i/ili je zadržana u prirodnom stanju te može biti infrastrukturno opremljena i uređena djelomičnim popločenjem, postavljanjem spomenika i skulptura, izvedbom fontana i vodnih površina i sl., a prema namjeni može biti: javni park (perivoj), dječje igralište, javni vrt, drvored, uređena zatravljena javna površina ili sl.

36. zaštitna zelena površina – površina (zasebna građevna čestica koja može biti i javna površina ili dio građevne čestice druge namjene) oblikovana u svrhu zaštite reljefa, nestabilnih padina, voda, u svrhu zaštite od erozija, štetnog djelovanja voda, buke i sl. te u svrhu razdvajanja nekompatibilnih namjena, a uređuje se kao zaštitni usjek, nasip, kanal, jarak, prosjeka, drvored, zeleni koridor i sl.

37. javna prometna površina – javna površina namijenjena prometu vozilima (cesta) i/ili pješačkom (staza, stube, trg, autobusno stajalište) i/ili biciklističkom prometu (biciklistička staza) ili javna površina namijenjena prometu u mirovanju (javno parkiralište)

38. cesta – javna prometnica koja se prvenstveno koristi za promet vozilima, a koja se posebnim propisom utvrđuje kao „javna cesta“ ili „nerazvrstana cesta“

39. staza – javna prometna površina koja se koristi za pješački i/ili biciklistički promet i na kojoj nije dozvoljen promet vozilima, a kada se koristi za jednu vrstu prometa može biti:

39.1. pješačka staza (prolaz, stube)– staza namijenjena isključivo pješacima

39.2. biciklistička staza – staza namijenjena isključivo biciklistima

40. infrastrukturni koridor – obuhvat područja posebnog režima korištenja unutar kojega će se smjestiti građevna čestica na kojoj je planirana gradnja nove ili rekonstrukcija postojeće građevine, a za koju još nije određen točan prostorni položaj

41. zaštitni prostor – obuhvat područja posebnog režima korištenja uz ili oko postojećih građevina i površina u kojemu su, u svrhu njihove zaštite i/ili zaštite okolnih građevina i površina, ovim Prostornim planom ili posebnim propisom propisana ograničenja ili je posebnim propisom propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi ovog Prostornog plana; (pojam *zaštitni prostor* istovjetan je pojmovima kojima se određuje takav obuhvat područja posebnog režima korištenja u posebnim propisima, npr. „zaštitni pojas“, „zaštićeni pojas“, „infrastrukturni pojas“, „zaštitna i sigurnosna zona“ i sl.)

42. pristupni put – zasebna građevna čestica, koja nije javna površina, a preko koje se ostvaruje posredan kolni i pješački priključak druge građevne čestice na cestu i služi isključivo toj namjeni

43. arhitektonski oblikovana cjelina – arhitektonski sklop zgrada kojega čini više volumena različitih po tlocrtnoj površini, obliku i visini, a koji su oblikovno i u arhitektonskom izričaju međusobno usklađeni

44. tradicionalni dio naselja – izgrađen dio naselja s prepoznatljivom povijesnom i tradicijskom matricom naselja, očuvanim prostornim identitetom u oblikovanju, strukturi i primijenjenim materijalima

45. tipološka rekonstrukcija – gradnja zgrade na postojećoj matrici tradicionalnog dijela naselja koja je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama,

gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim zgradama, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tokove unutar tradicionalnog dijela naselja te kojom se posebno čuva odnos izgrađenog dijela tradicionalnog dijela naselja s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama.

(3) Značenje pojma *postojeća zgrada* / *postojeća glavna zgrada* / *postojeća pomoćna zgrada* / *postojeća cesta* i sl. istovjetno je značenju pojma „postojeća građevina“ propisanom posebnim propisom o gradnji.

(4) Odredbe ovoga Prostornog plana koje se odnose na gradnju nove građevine na odgovarajući se način primjenjuju na rekonstrukciju, održavanje i uklanjanje građevine, ako ovim Prostornim planom nije drukčije propisano.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE JELENJE

Članak 2.

(1) Prostorni plan uređenja Općine Jelenje utvrđuje uvjete uređivanja prostora, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskih područja i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te kulturnih vrijednosti i osobito vrijednih dijelova prirode na području Općine Jelenje kao i posebne mjere zaštite.

(2) U Prostornom planu su osnovna namjena i korištenje prostora utvrđeni na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina*. Razmještaj, razgraničenje i veličina pojedinih površina određeni su rubnom linijom, bojom i planskim znakom, a vodotoci 2. reda i linijska infrastruktura prometa za koje se ne razgraničavaju površine određeni su linijom – osima vodotoka te trasama postojećih javnih cesta (a iznimno i važnijih ostalih cesta koje osiguravaju prometnu povezanost pojedinih građevinskih područja na cjelovitu javnu cestovnu mrežu Općine Jelenje) ili trasama (osima) *infrastrukturnih koridora* planiranih javnih cesta.

(3) Prostor Općine Jelenje se prema organizaciji, namjeni i korištenju prostora razgraničava na:

1. Građevinska područja naselja (NA)
2. Površine izvan građevinskih područja naselja i to za:

a) izdvojena građevinska područja izvan naselja, za izdvojene namjene:

- gospodarsku namjenu – poslovnu (K)
- gospodarsku namjenu – ugostiteljsko-turističku (T)
- groblje (+)

b) područja izvan građevinskih područja:

- poljoprivredne površine
- šumske površine
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- vodne površine.

(4) Sva građevinska područja (građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja) iz stavka 3. točaka 1. i 2. ovog članka razgraničena su na:

- izgrađene dijelove građevinskih područja
- neizgrađene uređene dijelove građevinskih područja
- neizgrađene neuređene dijelove građevinskih područja.

(5) Pored razgraničenih površina utvrđenih u stavku 3. ovog članka su simbolom na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* utvrđene lokacije na kojima se

utvrđuju građevne čestice pojedinačnih građevina određenih namjena (utvrđene u članku 46. stavku 1. ovih odredbi), a koje se grade izvan građevinskih područja.

1.1. Građevinska područja

Članak 3.

(1) Građevinska područja naselja su površine prvenstveno namijenjene stanovanju, a u kojima se grade građevine i uređuju površine onih namjena koji upotpunjuju život, rad i boravak u naselju, odnosno čija je namjena spojiva sa stanovanjem.

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja su prostorne cjeline namijenjene za specifične funkcije koje veličinom i strukturom nisu spojive s naseljem te se planiraju izvan građevinskih područja naselja, odvojeno prema namjenama (poslovna, ugostiteljsko-turistička, groblje).

1.2. Površine izvan građevinskih područja

1.2.1. Poljoprivredne površine

Članak 4.

(1) Poljoprivredne površine razgraničene su temeljem vrednovanja zemljišta i utvrđenih bonitetnih kategorija na osobito vrijedno obradivo tlo (P1) i ostala obradiva tla (P3).

(2) Osobito vrijedna obradiva tla (P1) su najvrjednija tla koja obuhvaćaju zemljišta treće bonitetne klase i namijenjene su primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji.

(3) Ostala obradiva tla (P3) su tla pete bonitetne klase i potrebno ih je čuvati za poljoprivrednu proizvodnju.

(4) Poljoprivredne površine štite se od gradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

1.2.2. Šumske površine

Članak 5.

(1) Šumske površine razgraničene su prema namjeni na gospodarske šume (Š1), zaštitne šume (Š2) i šume posebne namjene (Š3).

(2) Gospodarske šume (Š1) služe za eksploataciju drvne mase i drugih šumskih proizvoda te, osim gospodarske vrijednosti, imaju i općekorisnu funkciju.

(3) Zaštitne šume (Š2) prvenstveno služe kao zaštita od erozije, zaštita vodenih tokova te zaštita gospodarskih građevina i druge imovine.

(4) Šume posebne namjene (Š3) predstavljaju šumske površine unutar osobito vrijednih dijelova prirode koji se predlažu za zaštitu.

1.2.3. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Članak 6.

(1) Površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta čine sav preostali prostor Općine Jelenje.

(2) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište koriste se na način predviđen za poljoprivredne ili šumske površine.

1.2.4. Vodne površine

Članak 7.

Vodne površine su razgraničene prema namjeni na vodotok Rječinu, ostale vodotoke i bujice, akumulaciju Kukuljani (za vodoopskrbu, energetiku i zaštitu od štetnog djelovanja voda) i akumulaciju Valići (za energetiku) te prirodne i umjetne retencije (za zaštitu od štetnog djelovanja voda).

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

Članak 8.

(1) Svaki zahvat u prostoru (građenje građevina, rekonstrukcija postojećih građevina i svako drugo privremeno ili trajno djelovanje ljudi u prostoru kojim se uređuje ili mijenja stanje u prostoru) provodi se u skladu s planiranom namjenom prostora i uvjetima propisanim ovim Prostornim planom te samo na uređenom zemljištu, odnosno na onome za koje je prethodno provedena potrebna priprema (npr. sanacija područja, imovinsko-pravno uređenje, konzervatorski radovi i sl.) i opremanje (gradnja ili rekonstrukcija infrastrukturnih građevina i uređaja kojima se omogućuje gradnja i uporaba zemljišta sukladno namjeni prostora).

(2) Uređenje prostora na području Općine Jelenje (odnosno provedba zahvata u prostoru) provodi se neposredno temeljem odredbi ovog Prostornog plana ili posredno temeljem prostornih planova užih područja.

(3) Prostornim planom propisani su uvjeti za neposrednu provedbu zahvata u prostoru:

- u izgrađenim dijelovima građevinskih područja
- u neizgrađenim uređenim dijelovima građevinskih područja
- izvan građevinskih područja

i to u onim dijelovima za koja nije donesen prostorni plan užeg područja.

(4) Prostorni plan posredno se provodi:

- u neizgrađenim neuređenim dijelovima građevinskih područja (za koja se obvezno moraju donijeti urbanistički planovi uređenja) i
- na područjima za koja su doneseni prostorni planovi užih područja.

(5) Prostornim planom su u poglavlju 10. ovih odredbi propisane smjernice za izradu prostornih planova užih područja, a koje se primjenjuju i kod izrade izmjena i dopuna prostornih planova užih područja na snazi.

2.1. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Primorsko-goransku županiju

2.1.1. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku

Članak 9.

Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku na području Općine Jelenje su:

1. Građevine prometne infrastrukture:

   a) Ceste s pripadajućim građevinama: autocesta AC Rupa – Rijeka – Žuta Lokva obilazno oko grada Rijeke u II. etapi vanjska dionica s čvorištima: Rupa – Miklavija – Permani – Viškovo – Dražice – Grobničko polje – Mali Svib – Križišće – spoj na trasu Križišće – Žuta Lokva

b) Građevine javne telekomunikacije i sustav radara:

- javne telekomunikacije: elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema
- sustav radara:
  - antenski i građevinski objekti na kojima se nalaze instalirani radari
  - radio-komunikacijski sustavi na frekvencijskim pojasevima VHF i MF/HF

2. Građevine vodnogospodarskog sustava:

a) Građevine sustava vodoopskrbe (regionalni vodoopskrbni sustav, vodozahvati površinskih i podzemnih voda, crpne stanice, uređaji za pročišćavanje do stupnja sanitarne ispravnosti, glavni magistralni cjevovodi, vodospreme kapaciteta većeg od 250l/s): dio podsustava Rijeka

b) Građevine sustava za javnu odvodnju: dio sustava Rijeka

c) Regulacijske i zaštitne vodne građevine

- akumulacije:
  - Kukuljani
  - Valići
- hidrotehnički tunel: tunel Kukuljani – Valići

3. Građevine energetske infrastrukture s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Elektroenergetski objekti za proizvodnju električne energije: HE Valići (vezana uz gradnju nove akumulacije „Kukuljani“ na Rječini i njene prioritetne namjene za vodoopskrbu)

b) Elektroenergetski objekti za prijenos električne energije:

- 400 kV TS Melina – TS Divača
- DV 2 x 220 kV TS Melina – TS Pehlin
- DV 2 x 400kV Plomin – Melina.

c) Građevine za transport plina:

- međunarodni magistralni plinovod (do DN 500 radnog tlaka do 100 bara) eksploatacijsko polje Sjeverni Jadran – Pula-Viškovo – Zlobin – Delnice – Vrbovsko – Karlovac
- međunarodni magistralni plinovod (do DN 1000 radnog tlaka do 100 bara) LNG terminal – Zlobin – Rupa (granica s Republikom Slovenijom).

2.1.2. Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju

Članak 10.

Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju na području Općine Jelenje su:

1. Građevina društvenih djelatnosti: građevina sekundarne zdravstvene zaštite u Dražicama
2. Građevina prometne infrastrukture:

a) Cestovna infrastruktura:

- ŽC1: Čavle – Dražice – čvor Dražice
- ŽC2: od ceste ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) – Soboli do spoja na cestu ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice)
- ŽC3: Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo
- ŽC4: od ceste ŽC3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) do ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice)

- ŽC5: Martinovo Selo – Lopača do spoja na cestu ŽC6
- ŽC6: od ceste ŽC3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) – Lopača – A. G. Rijeka

b) Građevina pošte: pošta u Dražicama koja pripada Središtu pošta Rijeka

3. Građevine vodnogospodarskog sustava s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Građevine sustava vodoopskrbe (građevine i instalacije vodozahvata, crpljenja, pripreme, spremanja i transporta vode kapaciteta od 50 do 250 l/s) koje pripadaju podsustavu „Rijeka“

b) Građevine sustava odvodnje otpadnih voda (građevine kapaciteta od 10.000 do 50.000 ES te manjeg kapaciteta od 10.000 sa većom osjetljivošću područja na kojem se nalaze): planirani sustav aglomeracija Rijeka – podsustav Općine Jelenje

4. Građevine energetske infrastrukture s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Elektroenergetske građevine – elektroenergetski objekti za proizvodnju električne energije: hidroelektrana Kukuljani

b) Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: županijska plinska mreža s redukcijskom stanicom Jelenje.

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 11.

(1) Građevinska područja naselja utvrđena su na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* i 4. *Građevinska područja*. Razmještaj, razgraničenje i veličina pojedine površine građevinskog područja naselja, odnosno izgrađenog, neizgrađenog uređenog i neizgrađenog neuređenog dijela svakog građevinskog područja naselja određeni su rubnom linijom, bojom i oznakom osnovnog građevinskog područja naselja te njegovog izdvojenog dijela.

(2) Prostornim planom utvrđena su sljedeća građevinska područja naselja (osnovna građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja):

- NA 1 Dražice te NA 1a kao njegov izdvojeni dio
- NA 2 Baštijani
- NA 3 Brnelići
- NA 4 Drastin te NA 4a kao njegov izdvojeni dio
- NA 5 Jelenje
- NA 6 Kukuljani
- NA 7 Lopača te NA 7a kao njegov izdvojeni dio
- NA 8 Lubarska
- NA 9 Lukeži te NA 9a i NA 9b kao njegovi izdvojeni dijelovi
- NA 10 Martinovo Selo
- NA 11 Milaši
- NA 12 Podhum
- NA 13 Podkilavac te NA 13a i NA 13b kao njegovi izdvojeni dijelovi
- NA 14 Ratulje
- NA 15 Trnovica
- NA 16 Valići
- NA 17 Zoretići.

(3) Prostornim planom su u građevinskim područjima naselja Dražice (NA 1) i Podkilavac (NA 13) te izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja Lukeži (NA 9a i NA 9b) utvrđeni

obuhvatovi prostora koji su isključivo poslovne namjene (odnosno bez stanovanja i ostalih naseljskih namjena), za koje su uvjeti gradnje poslovnih zgrada u njima propisani u poglavlju 2.2.4.2. ovih odredbi dok se uređenje javnih površina i gradnja infrastrukture provodi temeljem poglavljâ 2.2.7. i 5. ovih odredbi. Navedeni obuhvatovi utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4. *Građevinska područja*.

(4) Prostornim planom su u građevinskim područjima naselja Brnelići (NA 3), Drastin (NA 4), Jelenje (NA 5), Kukuljani (NA 6), Lubarska (NA 8), Lukeži (NA 9), Martinovo Selo (NA 10), Podhum (NA 12), Ratulje (NA 14), Trnovica (NA 15) i Zoretići (NA 17) utvrđeni obuhvatovi prostora koji predstavljaju tradicionalne dijelove naselja za koje su ovim Prostornim planom u poglavlju 2.2.8.2. ovih odredbi propisane iznimke od uvjeta gradnje zgrada koje se grade u drugim dijelovima građevinskih područja naselja. Navedeni obuhvatovi utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4. *Građevinska područja*.

Članak 12.

(1) U građevinskom području naselja grade se sljedeće građevine/zgrade odnosno uređuju sljedeće površine:

- stambene zgrade
- stambeno-poslovne zgrade
- zgrade javne i društvene namjene (uključivo i sportsko-rekreacijske zgrade/površine)
- poslovne zgrade (uključivo i poslovno-stambene zgrade)
- ugostiteljsko-turističke zgrade
- poljoprivredne zgrade
- javne površine (javne zelene površine, javne prometne površine, ostale javne površine komunalne namjene)
- ostale građevine i površine (građevine i površine infrastrukture, građevine za gospodarenje otpadom, zaštitne zelene površine (na zasebnim građevnim česticama), privremene površine za javna okupljanja, jednostavne građevine).

(2) U građevinskim područjima naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom neposredno ili posredno ugrožavale život i rad ljudi u naselju odnosno okoliš. U građevinskim područjima naselja nije dozvoljena gradnja koja privlači pretjeran promet teretnih vozila (izuzev za potrebe komunalnih djelatnosti), zauzimaju velike površine zemljišta ili na bilo koji način negativno utječu na kvalitetu stanovanja, a postojeće takve zgrade gospodarske namjene moraju osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

2.2.1. Uvjeti gradnje zgrada namijenjenih stanovanju

Članak 13.

(1) Na jednoj građevnoj čestici stambene namjene gradi se samo jedna *glavna zgrada*.

(2) *Zgrada namijenjena stanovanju* u odnosu na broj *stambenih jedinica* može biti:

- jednostambena zgrada – zgrada s jednim stanom
- manja višestambena zgrada – zgrada s dva ili tri stana
- višestambena zgrada – zgrada s četiri ili više stanova

(3) Na građevnoj čestici *stambene zgrade* je u okviru glavne zgrade dozvoljeno samo stanovanje.

(4) Na građevnoj čestici *stambeno-poslovne zgrade* (jednostambene, manje višestambene i višestambene) se u okviru glavne zgrade pored stanovanja smješta i *sadržaj druge namjene*. Za svaki zaseban sadržaj određene namjene formira se zasebna *samostalna uporabna cjelina*. Ukupan broj stambenih jedinica i samostalnih uporabnih cjelina u kojima se smještaju sadržaji druge namjene u tom slučaju može biti za jedan veći od dozvoljenog broja stambenih

jedinica jednostambene, manje višestambene ili višestambene zgrade utvrđenog u stavku 2. ovog članka, a broj stambenih jedinica mora biti jednak ili veći od broja samostalnih uporabnih jedinica u kojima se smještaju sadržaji druge namjene. Sadržaj druge namjene se u okviru višestambene zgrade u pravilu smješta u prizemlju.

(5) Sadržaji druge namjene koji se smještaju u glavnoj zgradi stambeno-poslovne namjene mogu biti trgovačko-opskrbne djelatnosti, informacijske i komunikacijske djelatnosti, financijske djelatnosti, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne te pomoćne i ostale uslužne djelatnosti, ugostiteljske djelatnosti, kao i prerađivačke djelatnosti malog opsega i sl. Također može biti ugostiteljsko-turistička djelatnost gdje pojedina *smještajna jedinica* čini jednu samostalnu uporabnu cjelinu sadržaja druge namjene.

(6) U odnosu na broj stanova odnosno ukupan broj samostalnih uporabnih cjelina u glavnoj zgradi utvrđuje se dozvoljeni način gradnje glavne zgrade stambene namjene na građevnoj čestici:

- jednostambena zgrada ili manja višestambena zgrada se gradi kao *slobodnostojeća*, *poluugrađena* ili *ugrađena* zgrada
- višestambena zgrada se gradi kao *slobodnostojeća* zgrada.

(7) *Poluugrađenu zgradu* iz stavka 6. ovog članka moguće je graditi ako je na granici sa susjednom građevnom česticom na kojoj se ona namjerava graditi ili već smještena postojeća poluugrađena ili ugrađena zgrada ili za susjednu građevnu česticu već postoji pravomoćan akt za građenje poluugrađene/ugrađene zgrade. Iznimno od navedenog moguće je izdati akt za građenje poluugrađene zgrade ako je na zajedničkoj granici građevnih čestica zatraženo i izdavanje akta za građenje poluugrađene ili ugrađene zgrade na susjednoj građevnoj čestici, a tada se akti za građenja dviju poluugrađenih zgrada *dvojnog sklopa* ili svih poluugrađenih i ugrađenih zgrada *niza* (odnosno onih kojima se upotpunjuje postojeći nedovršeni ili stvara novi niz) izdaju u isto vrijeme.

(8) *Ugrađenu zgradu* iz stavka 6. ovog članka moguće je graditi ako su na bočnim granicama građevne čestice na kojima se ona namjerava graditi ili već smještene postojeće poluugrađene/ugrađene zgrade i/ili za susjedne građevne čestice postoje pravomoćni akti za građenje poluugrađene/ugrađene zgrade. Iznimno od navedenog moguće je izdati akt za građenje ugrađene zgrade i ako je zatraženo izdavanje akata za građenje poluugrađene/ ugrađene zgrade na objema bočnim susjednim građevnim česticama na zajedničkim granicama građevnih čestica, a tada se akti za građenja svih poluugrađenih i ugrađenih zgrada *niza* (odnosno onih kojima se upotpunjuje postojeći nedovršeni ili stvara novi niz) izdaju u isto vrijeme.

(9) Na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene zgrade se uz glavnu zgradu može graditi i jedna *pomoćna zgrada* (a iznimno dvije kada je jedna od njih isključivo garaža) i/ili jedna *pomoćna poljoprivredna zgrada*. U dozvoljeni broj pomoćnih zgrada ubrajaju se samo zatvorene zgrade s nadzemnom etažom. Izgradnjom pomoćne odnosno pomoćne poljoprivredne zgrade ne smije se umanjiti kvaliteta stanovanja, boravka i/ili rada na susjednim građevnim česticama (npr. značajno umanjenje osunčanja u glavnoj zgradi stambene namjene i sl.).

(10) Na građevnoj čestici višestambene zgrade nije dozvoljeno graditi ni pomoćnu ni pomoćnu poljoprivrednu zgradu, a iznimno je dozvoljeno graditi pomoćnu zgradu koja je isključivo garaža.

(11) Na građevnoj čestici *stambene* ili *stambeno-poslovne zgrade* (jednostambene ili manje višestambene) dozvoljeno je u okviru pomoćne zgrade smjestiti sadržaj druge namjene i to samo kao jednu samostalnu uporabnu cjelinu, a koji može biti za djelatnosti navedene u stavku 5. ovog članka.

(12) Pomoćna zgrada i/ili pomoćna poljoprivredna zgrada *bez izvora zagađenja* se na građevnoj čestici stambene namjene grade kao samostojeće zgrade ili kao poluugrađene zgrade, (prislonjene na glavnu zgradu i/ili jedna na drugu). Pomoćna poljoprivredna zgrada *s izvorom zagađenja* se na građevnoj čestici stambene namjene gradi samo kao samostojeća zgrada. Pomoćna zgrada i/ili pomoćna poljoprivredna zgrada s glavnom zgradom moraju činiti *arhitektonski oblikovanu cjelinu*.

(13) Pomoćnu poljoprivrednu zgradu sa ili bez izvora zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar povijesne graditeljske cjeline utvrđene na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*. Pomoćnu poljoprivrednu zgradu s izvorom zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice.

Članak 14.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje jednostambene zgrade odnosno manje višestambene zgrade uz obveznu primjenu i uvjeta propisanih u članku 13. ovih odredbi:

1. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

a) slobodnostojeća zgrada

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2, a iznimno 0,9 ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće

b) poluugrađena zgrada

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2, a iznimno 0,9 ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće

c) ugrađena zgrada

- najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6, a iznimno 1,2 ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

2. Veličina i građevinska (bruto) površina (GBP) glavne zgrade

- najmanja *tlocrtna površina* zgrade iznosi 64 m² za slobodnostojeću zgradu, odnosno 60 m² za poluugrađenu ili ugrađenu zgradu
- najveća tlocrtna površina zgrade iznosi 250 m²
- najveći GBP zgrade iznosi 300 m^2 za jednostambenu zgradu, odnosno 400 m^2 za manju višestambenu zgradu
- najveći broj *etaža* zgrade iznosi *podrum* i tri *nadzemne etaže*, a iznimno nije dozvoljena izvedba podruma ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- najveća *visina zgrade* iznosi 9 m, a najveća *ukupna visina zgrade* iznosi 11,5 m.

3. Smještaj glavne zgrade na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.

- kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove točke 3. zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m.

4. Uvjeti za oblikovanje glavne zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni vidljivi građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih okolnih zgrada u naselju te primjereni tradiciji gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja
- zgrade pojedinog *dvojnog sklopa* (kojeg čine dvije *poluugrađene zgrade*) odnosno *niza* (kojeg čine dvije *poluugrađene* i jedna ili najviše šest *ugrađenih zgrada*) moraju činiti *arhitektonski oblikovanu cjelinu*
- zid poluugrađene ili ugrađene zgrade koji se gradi na granici građevne čestice, odnosno prislanja se na susjednu zgradu, mora se izvesti kao vatrootporan
- krov zgrade može biti ravan, zaobljen ili kos, a ako se gradi kao kos najveći nagib krovnih ploha iznosi 35° te se za pokrov preporuča crijep
- koso krovište i prohodne krovne terase mogu se kombinirati pri čemu površina krovnih terasa može iznositi najviše 30 % tlocrtne površine svih kosih krovnih ploha zgrade
- na krovnim plohama se mogu izvesti krovni prozori i elementi za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije
- smjer dominantnog sljemena krovišta se ovisno o lokaciji zgrade i mogućnosti primjene pojedinog kriterija utvrđuje primjenom jednog od sljedećih kriterija i to prvog po redoslijedu koji je moguće utvrditi opažanjem na lokaciji:
  - usporedno u odnosu na okolne zgrade
  - usporedno s cestom
  - usporedno sa slojnicama terena.

5. Uvjeti gradnje pomoćne zgrade

- GBP jedne *pomoćne zgrade* ili ukupni GBP dvije pomoćne zgrade kada je jedna od njih isključivo garaža može iznositi najviše 40 % GBP-a *glavne zgrade*
- tlocrtna površina pomoćne zgrade ne može biti veća od tlocrtne površine glavne zgrade
- najveći broj etaža iznosi jedna nadzemna etaža
- najveća visina zgrade iznosi 4 m, ali ne više od visine glavne zgrade
- najveća *ukupna visina zgrade* iznosi 6 m
- najmanje udaljenosti pomoćne zgrade od regulacijske linije i ostalih granica građevne čestice iznose kao i one utvrđene za glavnu zgradu u alinejama 1., 2. i 3. točke 3. ovog stavka, a iznimno najmanja udaljenost od ostalih granica građevne čestice može iznositi 2 m ako pomoćna zgrada prema toj granici nema otvora
- iznimno od prethodne alineje ove točke 5. se garaža može graditi i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije ili na regulacijskoj liniji, ako je takav smještaj garaže uvjetovan konfiguracijom terena (odnosno kada zbog nagiba terena nije moguće ostvariti kolni pristup na građevnu česticu) te kada to dozvoljavaju mjesne prilike, ali samo ako nije obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5. te je u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja cestom
- krov pomoćne zgrade može biti ravan ili kos.

6. Uvjeti gradnje pomoćne poljoprivredne zgrade

- tlocrtna površina *pomoćne poljoprivredne zgrade* ne može biti veća od 70 % tlocrtnih površina ukupno pod svim ostalim zgradama na građevnoj čestici
- u slučaju gradnje pomoćne poljoprivredne zgrade na građevnoj čestici stambene namjene iznimno se umjesto najvećeg koeficijenta izgrađenosti građevne čestice utvrđenog u točki 1. ovog stavka utvrđuje najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice koji iznosi 0,6 kada se gradi pomoćna poljoprivredna zgrada *bez izvora zagađenja*, odnosno 0,4 kada se gradi pomoćna poljoprivredna zgrada *s izvorom zagađenja*
- najveći broj etaža iznosi jedna nadzemna etaža
- najveća visina iznosi 4 m
- najveća ukupna visina iznosi 6 m
- najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja od regulacijske linije iznosi kao i ona utvrđena za glavnu zgradu u točki 3. alineji 1. ovog stavka, ali u pravilu se smješta na stražnjem dijelu građevne čestice, iza glavne zgrade
- najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m, a iznimno iznosi 1 m ako pomoćna poljoprivredna zgrada bez izvora zagađenja prema toj granici nema otvora, odnosno iznimno se pomoćna poljoprivredna zgrada bez izvora zagađenja može smjestiti i na granici građevne čestice koja nije na regulacijskoj liniji ako je na susjednoj građevnoj čestici uz predmetnu granicu građevne čestice također smještena postojeća zgrada poljoprivredne namjene (kao glavna ili kao pomoćna poljoprivredna zgrada) ili postoji pravomoćan akt za građenje zgrade poljoprivredne namjene na susjednoj građevnoj čestici smještenoj na predmetnoj zajedničkoj granici građevnih čestica, a u tom slučaju se zid pomoćne poljoprivredne zgrade koji se gradi na granici građevne čestice, odnosno prislanja se na susjednu zgradu, mora izvesti kao vatrootporan
- najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja od regulacijske linije iznosi 12 m
- najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja od glavne zgrade na istoj građevnoj čestici iznosi 8 m, od glavnih zgrada na susjednim građevnim česticama iznosi 12 m, a od građevina za opskrbu vodom (bunar, izvor, cisterna i sl.) utvrđuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležnih službi
- iznimno od prethodne alineje ove točke 6. najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja od postojeće zgrade poljoprivredne namjene na susjednoj građevnoj čestici udaljenoj od zajedničke granice građevne čestice manje od 1 m, iznosi 2 m, a u tom slučaju se zid poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja prema toj granici građevne čestice mora izvesti kao vatrootporan
- krov pomoćne poljoprivredne zgrade može biti ravan ili kos
- zgrada se ne smije graditi od neprimjerenih materijala – lim, plastika i sl.
- zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton, opeka)
- pod u zgradi mora biti nepropustan za tekućine i mora imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu
- dno i stijene gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala
- sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.
- jame za osoku moraju se izvesti od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje.

7. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- teren građevne čestice mora biti konačno uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta, a kod planiranja i projektiranja zgrada potrebno je valorizirati i zaštititi zatečenu vrijednu vegetaciju
- najmanje 40 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice mora biti *prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice* (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m
- dio građevne čestice koji se organizira kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 8. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

9. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
- kod rekonstrukcije postojeće zgrade mogu se primijeniti iznimke od ovih uvjeta gradnje propisane u poglavlju 2.2.8.1. ovih odredbi i kod rekonstrukcije/interpolacije u tradicionalnom dijelu naselja, ako je primjenjivo, u poglavlju 2.2.8.2. ovih odredi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje višestambene zgrade, koju je dozvoljeno graditi samo u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice, uz obveznu primjenu i uvjeta propisanih u članku 13. ovih odredbi:

1. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m²

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 2,0, a iznimno 1,6 ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

2. Veličina glavne zgrade

- najveći broj etaža zgrade iznosi podrum i četiri nadzemne etaže, a iznimno nije dozvoljena izvedba podruma ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- najveća visina zgrade iznosi 12 m, a najveća ukupna visina zgrade iznosi 14,5 m.

3. Smještaj glavne zgrade na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.
- kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove točke 3. zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost zgrade od postojeće glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici ili glavne zgrade za koju postoji pravomoćan akt za građenje, a koja je odmaknuta od zajedničke granice građevne čestice, iznosi kao visina više zgrade, ali ne manje od 6 m.

4. Uvjeti za oblikovanje glavne zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni vidljivi građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih okolnih zgrada u naselju te primjereni tradiciji gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja
- krov zgrade može biti ravan ili kos, a ako se gradi kao kos najveći nagib krovnih ploha iznosi 30° te se za pokrov preporuča crijep
- na krovnim plohama se mogu izvesti krovni prozori i elementi za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije
- smjer dominantnog sljemena krovišta se ovisno o lokaciji zgrade i mogućnosti primjene pojedinog kriterija utvrđuje primjenom jednog od sljedećih kriterija i to prvog po redoslijedu koji je moguće utvrditi opažanjem na lokaciji:
  - usporedno u odnosu na okolne zgrade
  - usporedno s cestom
  - usporedno sa slojnicama terena.

5. Uvjeti gradnje pomoćne zgrade - garaže

- tlocrtna površina garaže ne može biti veća od tlocrtne površine glavne zgrade
- najveći broj etaža garaže iznosi jedna nadzemna etaža
- najveća visina garaže iznosi 4 m, ali ne više od visine glavne zgrade
- najveća ukupna visina garaže iznosi 6 m
- najmanje udaljenosti garaže od regulacijske linije i osi ceste te od ostalih granica građevne čestice iznose kao i one utvrđene za glavnu zgradu u alinejama 1., 2. i 3. točke

3. ovog stavka, a iznimno najmanja udaljenost od ostalih granica građevne čestice može iznositi 2 m ako garaža prema toj granici nema otvora
- iznimno od prethodne alineje se garaža može graditi na manjoj udaljenosti od regulacijske linije ili na regulacijskoj liniji, ako je takav smještaj garaže uvjetovan konfiguracijom terena (odnosno kada zbog nagiba terena nije moguće ostvariti kolni pristup na građevnu česticu) te kada to dozvoljavaju mjesne prilike, ali samo ako nije obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5. te je u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja cestom
- krov garaže može biti ravan ili kos.

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- teren građevne čestice mora biti konačno uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta, a kod planiranja i projektiranja zgrada potrebno je valorizirati i zaštititi zatečenu vrijednu vegetaciju
- najmanje 20 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 7. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

8. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
- kod rekonstrukcije postojeće zgrade mogu se primijeniti iznimke od ovih uvjeta gradnje propisane u poglavlju 2.2.8.1. ovih odredbi.

2.2.2. Uvjeti gradnje zgrada javne i društvene namjene

Članak 15.

(1) Zgrade javne i društvene namjene grade se u svim građevinskim područjima naselja, a mogu biti sljedećih javnih i društvenih namjena: predškolske, školske, zdravstvene i socijalne ustanove, zgrade kulture i sporta, vjerske zgrade te ostale zgrade javnog interesa.

(2) Uvjeti gradnje zgrade javne i društvene namjene propisani su u članku 16. ovih odredbi, a iznimno su uvjeti gradnje zgrade ili uređenja površine sportsko-rekreacijske namjene propisani u poglavlju 2.2.3. ovih odredbi.

(3) Pored uvjeta gradnje propisanih u članku 16. ovih odredbi se za pojedine zgrade javne i društvene namjene (npr. zgrade predškolske i školske namjene i sl.) primjenjuju i uvjeti, standardi i norme propisani posebnim propisima.

(4) Zgrade javne i društvene namjene mogu se graditi i kao složene građevine. U pojedinoj glavnoj/složenoj zgradi javne i društvene namjene može se smjestiti više različitih javnih i društvenih namjena utvrđenih u stavku 1. ovog članka. Na građevnoj čestici može se smjestiti i jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(5) Uz osnovne namjene zgrade javne i društvene namjene mogu se u glavnoj/složenoj zgradi i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su spojivi s osnovnom namjenom te ne narušavaju uvjete rada i boravka u zgradi javne i društvene namjene. Sadržaji drugih namjena mogu biti: uredske, ugostiteljske, trgovačke i/ili slične djelatnosti te sportski i/ili rekreacijski sadržaji. Sadržaj druge namjene na građevnoj čestici ne može biti stambene namjene, a iznimno je dozvoljeno izvesti jedan stan za domara. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne, javne i društvene namjene.

Članak 16.

Utvrđuju se uvjeti gradnje zgrade javne i društvene namjene uz obveznu primjenu i uvjeta propisanih u članku 15. ovih odredbi:

1. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
   - veličina građevne čestice utvrđuje se sukladno posebnom propisu i tehničkim standardima koji se primjenjuju za pojedinu vrstu zgrade javne i društvene namjene
   - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5, a iznimno za zgradu vjerske namjene iznosi 0,8
   - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5, a iznimno za zgradu vjerske namjene iznosi 2,4
2. Veličina zgrada
   - najveći broj etaža zgrade iznosi tri nadzemne etaže
   - najveća ukupna visina zgrade iznosi 14,5 m, a iznimno visine karakterističnih dijelova zgrade (zvonik, toranj, spomenik i sl.) mogu biti i veći
   - veličina zgrade doma za starije osobe mora zadovoljiti kriterij ukupne korisne površine zatvorenog prostora doma koji iznosi 30 – 35 m² po korisniku doma.
3. Smještaj zgrada na građevnoj čestici
   - najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća

kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.
- kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove točke 3. glavna zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost zgrade od postojeće glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici ili glavne zgrade za koju postoji pravomoćan akt za građenje, a koja je odmaknuta od zajedničke granice građevne čestice, iznosi kao visina više zgrade, ali ne manje od 6 m

4. Uvjeti za oblikovanje zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
- krov zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
- na krovnim plohama se mogu izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- iznimno kada se na građevnoj čestici zgrade vjerske namjene ne može ostvariti uvjet utvrđen u prethodnoj alineji ove točke 5. potrebno je urediti parkovnu površinu kao zasebnu cjelinu
- pristup građevnoj čestici djelom ili u cjelini može biti omogućen na način da ima karakter javne dostupnosti, a u tom slučaju se dostupan dio građevne čestice uređuje prema uvjetima propisanim za javnu zelenu površinu (uključivo i trg)
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- ograda se obvezno izvodi oko građevne čestice zgrade javne i društvene namjene kada je tako propisano posebnim propisom (npr. za predškolske i školske ustanove i sl.)
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u zgradi javne i društvene namjene mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

   - način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
   - građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
   - iznimno od prethodne alineje ove točke 6. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

7. Ostali uvjeti

   - mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
   - postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
   - mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
   - kod rekonstrukcije postojeće zgrade mogu se primijeniti iznimke od ovih uvjeta gradnje propisane u poglavlju 2.2.8.1. ovih odredbi i kod rekonstrukcije/interpolacije u tradicionalnom dijelu naselja, ako je primjenjivo, u poglavlju 2.2.8.2. ovih odredi.

2.2.3. Uvjeti gradnje sportsko-rekreacijskih zgrada/površina

Članak 17.

(1) Sportsko-rekreacijske zgrade i površine grade se u svim građevinskim područjima naselja, a namijenjene su održavanju sportskih natjecanja i/ili rekreaciji u zgradi (dvorana, zatvoreno igralište, zatvoreni bazen, kuglana i sl.) te sportu i rekreaciji na otvorenom (sportska igrališta za nogomet, odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje i sl. te površine i staze za rekreaciju – poligon, trim staza i sl.). U sadržaje osnovne namjene ubrajaju se i sadržaji nužni za sport/rekreaciju (spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarije, klupski prostori i sl.).

(2) Sportsko-rekreacijska zgrada – zatvoreni bazen obvezno se realizira na građevnoj čestici koja se smješta na objedinjenom zemljištu katastarskih čestica k. č. br. 1800, 1801, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810 i 1811, sve k. o. Jelenje. Uvjeti gradnje zatvorenog bazena propisani su u članku 18. stavku 2. ovih odredbi.

(3) Pored uvjeta gradnje i uređenja propisanih u članku 18. ovih odredbi se za pojedinu sportsko-rekreacijsku zgradu ili igralište u odnosu na vrstu sporta primjenjuju i uvjeti, standardi i norme propisani posebnim propisima.

(4) Sportsko-rekreacijske zgrade mogu se graditi i kao složene građevine. U pojedinoj glavnoj/složenoj zgradi može se kombinirati više sportskih i/ili rekreacijskih sadržaja utvrđenih u stavku 1. ovog članka.

(5) Sportsko-rekreacijske površine mogu se uređivati u okviru građevne čestice zgrade sportsko-rekreacijske namjene ili samostalno na vlastitoj građevnoj čestici kao glavni sadržaj. Na građevnoj čestici može se kombinirati više različitih sportskih/rekreacijskih površina na otvorenom.

(6) Na građevnoj čestici može se smjestiti i jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu ili služe kao pomoćne zgrade sportsko-rekreacijskim površinama na otvorenom. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(7) Uz osnovne namjene sportsko-rekreacijske zgrade u glavnoj/složenoj zgradi i/ili u pomoćnoj zgradi odnosno u okviru građevne čestice sportsko-rekreacijskih površina na otvorenom u pomoćnoj zgradi mogu se smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su spojivi s osnovnom namjenom te ne narušavaju uvjete boravka i rada u zgradi odnosno uz površine osnovne

namjene. Sadržaji drugih namjena mogu biti: uredske, ugostiteljske, trgovačke i/ili slične djelatnosti. Sadržaj druge namjene na građevnoj čestici ne može biti stambene namjene. Sadržaj druge namjene u okviru građevne čestice sportsko-rekreacijske zgrade može biti najviše 20 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici.

Članak 18.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje sportsko-rekreacijske zgrade/površine uz obveznu primjenu i uvjeta propisanih u članku 17. ovih odredbi:

1. Oblik, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

   - oblik i veličina građevne čestice utvrđuju se u skladu sa standardima i normama propisanim posebnim propisima za pojedinu vrstu sporta
   - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi sportsko-rekreacijska zgrada iznosi 0,5, odnosno na kojoj se uređuju isključivo sportsko-rekreacijske površine iznosi 0,8 (i sportsko-rekreacijske površine se uračunavaju u izgrađenost)
   - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice na kojoj se gradi sportsko-rekreacijska zgrada iznosi 1,5, odnosno na kojoj se uređuju isključivo sportsko-rekreacijske površine iznosi 0,8

2. Veličina zgrada i građevinska (bruto) površina (GBP) pomoćnih zgrada

   - najveći broj etaža glavne zgrade iznosi tri nadzemne etaže
   - najveći broj etaža pomoćne zgrade iznosi jednu nadzemnu etažu
   - najveća ukupna visina glavne zgrade iznosi 14,5 m
   - najveća visina pomoćne zgrade iznosi 4 m, a ukupna visina pomoćne zgrade iznosi 5 m
   - ukupni GBP svih pomoćnih zgrada na građevnoj čestici može iznositi 10 % površine građevne čestice.

3. Smještaj zgrada na građevnoj čestici

   - najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.
   - kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove točke 3. glavna zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
   - najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m
   - najmanja udaljenost zgrade od postojeće glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici ili glavne zgrade za koju postoji pravomoćan akt za građenje, a koja je odmaknuta od zajedničke granice građevne čestice, iznosi kao visina više zgrade, ali ne manje od 6 m.

4. Smještaj sportskih/rekreacijskih površina na otvorenom

   - najmanja udaljenost sportske/rekreacijske površine od *regulacijske linije* uz javnu cestu i druge javne površine iznosi 6 m, odnosno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m; iznimno najmanja udaljenost površine od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.

- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi 1 m, a kod gradnje otvorenog bazena iznosi 3 m

5. Uvjeti za oblikovanje zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
- krov zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
- na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti), odnosno 10 % kod građevne čestice sa sportskim/rekreacijskim površinama na otvorenom pri čemu se u utvrđeni udio ne uračunavaju sportske/rekreacijske površine na otvorenom
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m, a iznimno se prilikom ograđivanja otvorenih sportskih terena može izvesti i visoka ograda koja mora biti prozračna i neupadljiva
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada i sportskih/rekreacijskih površina koje nemaju svojstvo prirodne upojnosti mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u sportsko-rekreacijskoj zgradi mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 7. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

8. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi

- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi.

(2) Kod gradnje zgrade zatvorenog bazena primjenjuju se uvjeti gradnje sportsko-rekreacijske zgrade utvrđeni u prethodnom stavku ovog članka, uz koje se utvrđuju dodatni uvjeti gradnje:

- zgrada zatvorenog bazena gradi se na građevnoj čestici objedinjenog zemljišta katastarskih čestica k. č. br. 1800, 1801, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810 i 1811, sve k. o. Jelenje
- zgrada bazena projektira se u skladu sa standardima i normama za zatvoreni bazen
- postojeća zgrada (bivša osnovna škola) na građevnoj čestici prenamjenjuje se i prilagođava pomoćnim sadržajima za potrebe bazena ili sadržajima drugih namjena (igraonice, sport/rekreacija u zatvorenom, izvođenje vannastavnih programa i programa cjeloživotnog učenja, edukacije, uredski sadržaji, ugostiteljstvo i sl.), a koje mogu imati i višenamjensku funkciju – korištenje istog prostora za potrebe različitih namjena u različito vrijeme.

2.2.4. Uvjeti gradnje poslovnih zgrada

Članak 19.

U odnosu na vrste djelatnosti koje se u poslovnoj zgradi mogu obavljati su u poglavlju 2.2.4.1. ovih odredbi propisani uvjeti gradnje poslovnih zgrada koje se mogu graditi u svim građevinskim područjima naselja, a u poglavlju 2.2.4.2. ovih odredbi propisani su uvjeti gradnje poslovnih zgrada koje se mogu graditi samo u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenima gradnji isključivo poslovnih zgrada prikazanih obuhvatovima na kartografskom prikazu br. 4. *Građevinska područja*.

2.2.4.1. *Uvjeti gradnje poslovnih zgrada u građevinskim područjima naselja*

Članak 20.

(1) Poslovne zgrade koje se grade u svim građevinskim područjima naselja mogu biti namijenjene za obavljanje sljedećih djelatnosti: uslužne i zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl. djelatnosti), pružanje intelektualnih usluga (uredi, ateljei, agencije i sl.), trgovačko-opskrbne djelatnosti (prodavaonice hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe, pekarnice i sl.), ugostiteljske djelatnosti (bar, restoran i sl.) te proizvodno-poslovne djelatnosti i to mali pogoni za finalizaciju i pakiranje poljoprivrednih, prehrambenih, tekstilnih i sličnih proizvoda te stolarski, drvni, staklarski, keramičarski, limarski, vodoinstalaterski i slični pogoni maloga kapaciteta.

(2) U poslovnim zgradama nije dozvoljeno obavljanje sljedećih djelatnosti: industrijske i obrtničke djelatnosti – proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću upotrebu, kemijska obrada metala ili nemetala, prikupljanje ili obrada otpada, proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala i sl. (npr. otvorena skladišta građevnog materijala, zapaljivih i eksplozivnih tvari, starih automobila i sl., velike metaloprerađivačke, bravarske, limarske, kamenoklesarske, autoservisne i slične radionice čija je ukupna površina pod zgradama veća od 300 m², kamionsko parkiralište).

(3) Poslovne zgrade mogu se graditi i kao složene građevine. Pojedina glavna/složena poslovna zgrada može biti namijenjena obavljanju više različitih poslovnih djelatnosti utvrđenih u stavku 1. ovog članka, ali moraju međusobno biti kompatibilne. Na građevnoj čestici može se smjestiti i jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(4) Na građevnoj čestici poslovne zgrade se mogu u glavnoj/složenoj zgradi i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su namjenom spojivi s osnovnom namjenom te ne narušavaju uvjete rada i boravka s obzirom na poslovnu djelatnost koja se obavlja u zgradi osnovne namjene. Sadržaji drugih namjena mogu biti: društvene, rekreacijske i sl. namjene. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne, poslovne namjene.

(5) Kada se na građevnoj čestici gradi jedna glavna zgrada (odnosno kada poslovna zgrada nije složena građevina) tada je u njoj dozvoljeno izvesti i najviše tri stambene jedinice uz uvjet da su poslovne djelatnosti koje se obavljaju u poslovnoj zgradi kompatibilne sa stanovanjem, odnosno ne narušavaju stanovanje i boravak u stambenim jedinicama. U takvoj poslovno-stambenoj zgradi udio GBP-a zgrade namijenjen poslovnim djelatnostima mora biti veći od 50 %.

Članak 21.

Utvrđuju se uvjeti gradnje poslovne zgrade koje se grade u svim građevinskim područjima naselja, uz obveznu primjenu i odredbi članka 20.:

1. Oblik, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
   - oblik i veličina građevne čestice moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehnološki proces zgrade poslovne namjene (jedne zgrade ili više njih, internih kolnih i pješačkih površina, parkirališnih površina, komunalno-tehničke infrastrukture i dr.), osim u slučaju gradnje poslovne zgrade unutar povijesne graditeljske cjeline ili u tradicionalnom dijelu naselja u kojemu se gradnja poslovne zgrade treba prilagoditi postojećem obliku i veličini građevne čestice
   - najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m²
   - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5
   - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,0, a iznimno 1,5 ako se gradi poslovna zgrada u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice ili građevinskom području naselja NA 5 Jelenje ili ako se gradi poslovno-stambena zgrada.
2. Veličina zgrada
   - najveći broj etaža zgrade iznosi dvije nadzemne etaže, a iznimno tri nadzemne etaže ako se gradi poslovna zgrada u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice ili građevinskom području naselja NA 5 Jelenje ili ako se gradi poslovno-stambena zgrada
   - visina zgrade mora biti u skladu s namjenom i funkcijom zgrade te tehnološkim procesom koji se obavlja u zgradi pri čemu najveća visina zgrade iznosi 9 m, a iznimno 12 m za gradnju u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice ili građevinskom području naselja NA 5 Jelenje ili za gradnju poslovno-stambene zgrade
   - iznimno od navedenog u alinejama 1. i 2. ove točke 2. kod gradnje poslovne zgrade namijenjene proizvodnim, skladišnim i servisnim djelatnostima najveći broj etaža iznosi jednu nadzemnu etažu, a najveća visina zgrade iznosi 6 m
   - najveća ukupna visina zgrade iznosi 2,5 m više od utvrđene najveće visine zgrade.
3. Smještaj zgrada na građevnoj čestici
   - najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.

- kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove točke 3. glavna zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih međa građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost zgrade od glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici (a radi se o postojećoj građevini ili je za nju izdan akt za građenje), a koja je odmaknuta od zajedničke granice građevne čestice, iznosi kao visina više zgrade, ali ne može biti manja od 6 m.

4. Uvjeti za oblikovanje zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
- krov zgrade može biti ravan ili kos nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
- na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanje 20 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m, izgrađenog od kamena
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u poslovnoj zgradi mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 6. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

7. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
- postojeća poslovna zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje propisane u ovom stavku rekonstruira se u postojećim gabaritima
- iznimno od prethodne alineje ove točke 7. se postojeća poslovna zgrada izgrađena na katastarskoj čestici k. č. br. 1806/811, k. o. Dražice, rekonstruira uz uvjet da najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,6, najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 2,4, najveći broj nadzemnih etaža iznosi četiri te najveća visina zgrade iznosi 15 m
- kod rekonstrukcije/interpolacije poslovne zgrade u tradicionalnom dijelu naselja primjenjuju se iznimke od ovih uvjeta gradnje, propisane u poglavlju 2.2.8.2. ovih odredbi.

2.2.4.2. *Uvjeti gradnje poslovnih zgrada u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenim gradnji isključivo poslovnih zgrada*

Članak 22.

(1) Poslovne zgrade, koje se grade u dijelovima građevinskih područja naselja (kako je utvrđeno u članku 11. stavku 3. ovih odredbi) namijenjenim gradnji isključivo poslovnih zgrada, mogu biti namijenjene za obavljanje djelatnosti koje ne zagađuju okoliš i ne proizvode prekomjernu buku:

- proizvodnja, prerada i obrada prehrambenih, tekstilnih, metalnih, betonskih, drvenih i dr. proizvoda u proizvodno-poslovnim pogonima
- servisne i zanatske djelatnosti – stolarske, bravarske, limarske, kamenoklesarske i slične radionice, autoservisi i drugi servisi različitih namjena
- trgovačko-opskrbne djelatnosti – trgovački centri, veleprodajni sadržaji prodaje hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe i sličnih djelatnosti
- skladišno-prodajni prostori na otvorenom
- komunalno-servisne djelatnosti – skladišta s alatima i uređajima za održavanje, parkirališne površine vozila komunalne službe, vatrogasna postaja, službe za spašavanje, azil za pse, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište za građevni otpad i sl.
- uz glavnu građevinu smještaju se pomoćni sadržaji – upravne, uredske i ugostiteljske građevine, skladišta, nadstrešnice i ostale građevine

(2) Poslovne zgrade iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i kao složene građevine. Pojedina glavna/složena poslovna zgrada može biti namijenjena obavljanju više različitih djelatnosti utvrđenih u stavku 1. ovog članka. Na građevnoj čestici može se smjestiti i jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Na građevnoj čestici dozvoljena je i gradnja montažnih zgrada. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(3) Na građevnoj čestici poslovne zgrade iz stavka 1. ovog članka se mogu u glavnoj/složenoj zgradi i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su namjenom spojivi s osnovnom namjenom te ne ometaju proces osnovnih djelatnosti. Sadržaji drugih namjena mogu biti uredske i ugostiteljske i sl. namjene. Sadržaj druge namjene na građevnoj čestici ne može biti stambene namjene. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne, poslovne namjene.

(4) Osim uvjeta gradnje poslovnih zgrada propisanih u članku 23. ovih odredbi se kod gradnje zgrada specifične namjene (npr. vatrogasna postaja, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište

za građevni otpad i sl.) primjenjuju i kriteriji i normativi sukladno relevantnim posebnim propisima.

Članak 23.

Utvrđuju se uvjeti gradnje poslovne zgrade koje se grade u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenim gradnji isključivo poslovnih zgrada, prikazanih obuhvatovima na kartografskom prikazu br. 4. *Građevinska područja*, a uz obveznu primjenu i odredbi članka 22.:

1. Oblik, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
   - oblik i veličina građevne čestice moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehnološki proces zgrade poslovne namjene (jedne zgrade ili više njih, glavnog i pomoćnih ulaza, internih kolnih i pješačkih površina, parkirališnih površina, komunalno-tehničke infrastrukture i dr.)
   - najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²
   - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5
   - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice za proizvodno-poslovne i skladišno-prodajne djelatnosti iznosi 0,5
   - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice za ostale poslovne djelatnosti, u zoni izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži, iznosi 1,5, a iznimno 1,8 ako se gradi podrum.
2. Veličina zgrada
   - najveći broj nadzemnih etaža zgrade za proizvodno-poslovne i skladišno-prodajne djelatnosti iznosi jedna nadzemna etaža pri čemu je dozvoljeno za pomoćne sadržaje (uredi, garderobe, sanitarije i sl.) izvesti drugu nadzemnu etažu koja je djelomično interpolirana unutar propisane najveće visine zgrade
   - najveći broj nadzemnih etaža zgrade za ostale poslovne djelatnosti, u zoni izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži, iznosi tri nadzemne etaže
   - visina zgrade mora biti u skladu s namjenom i funkcijom zgrade te tehnološkim procesom koji se obavlja u zgradi pri čemu najveća visina zgrade iznosi 9 m, odnosno 12 m za ostale poslovne djelatnosti, u zoni izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži
   - najveća ukupna visina zgrade iznosi 2,5 m više od utvrđene najveće visine zgrade.
3. Smještaj zgrada na građevnoj čestici
   - najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m; iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.
   - najmanja udaljenost zgrade od ostalih međa građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m
   - najmanja udaljenost zgrade od glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici (a radi se o postojećoj građevini ili je za nju izdan akt za građenje), a koja je odmaknuta od zajedničke granice građevne čestice, iznosi kao visina više zgrade, ali ne može biti manja od 8 m.
4. Uvjeti za oblikovanje zgrade
   - arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
   - krov zgrade može biti ravan ili kos nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
   - na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanje 20 % ukupne površine građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama druge namjene, treba urediti kao zaštitne zelene površine
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- dijelovi građevne čestice koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i sl.)
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, opeka, metal ili drvo, a građevna čestica može biti ograđena i živicom
- najveća visina ulične ograde građevne čestice iznosi 1,8 m dok najveća visina ograde prema ostalim granicama građevne čestice iznosi 2 m, a iznimno, ograde mogu biti i više kada je to potrebno radi zaštite zgrade ili načina njezina korištenja
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u zgradi poslovne namjene mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- građevna čestica poslovne zgrade mora imati jedan priključak na javnu cestovnu mrežu kojim se osigurava i kolni i pješački pristup građevnoj čestici odnosno građevini
- priključak građevne čestice na javnu cestovnu mrežu ostvaruje se neposredno na postojeću cestu (javnu ili nerazvrstanu) ili na buduću cestu za koju je barem izvršena prijava početka građenja sukladno posebnom propisu o gradnji, a koja mora biti dvosmjerna i širine najmanje 6 m
- kada je širina postojeće javne ili nerazvrstane ceste manja od one propisane u prethodnoj alineji ove točke 6., a zbog zatečene izgrađenosti uz cestu nije moguće proširiti postojeću cestu na propisanu širinu, građevna čestica se u tom slučaju može neposredno priključiti i na takvu postojeću cestu
- ako se građevna čestica nalazi uz dvije ceste različitih kategorija onda se građevna čestica obvezno priključuje na cestu niže kategorije
- neposredni kolni priključak građevne čestice poslovne zgrade na cestu treba izvesti na način da nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa te se priključak izvodi u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za upravljanje cestom na koju se građevna čestica priključuje
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 6. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

7. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
- postojeća poslovna zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje propisane u ovom stavku rekonstruira se u postojećim gabaritima.

2.2.5. Uvjeti gradnje ugostiteljsko-turističkih zgrada

Članak 24.

(1) Ugostiteljsko-turističke zgrade grade se u svim građevinskim područjima naselja, i to svih vrsta iz skupine hoteli, prema posebnom propisu, osim turističkog naselja, a ugostiteljsko-turistička zgrada mora biti kategorije najmanje tri zvjezdice.

(2) Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke zgrade gradi se jedna glavna zgrada te se mogu graditi jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(3) Najveći broj ležajeva koji se ostvaruju u smještajnim jedinicama glavne zgrade (hotelskoj sobi, apartmanu i sl.) iznosi 50.

(4) Uz osnovnu namjenu ugostiteljsko-turističke zgrade mogu se u glavnoj i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su spojivi s osnovnom ugostiteljsko-turističkom namjenom te ne narušavaju uvjete rada i boravka u ugostiteljsko-turističkoj zgradi. Sadržaji drugih namjena mogu biti: ugostiteljske, trgovačke i/ili slične djelatnosti te sportski i/ili rekreacijski sadržaji. Sadržaj druge namjene na građevnoj čestici ne može biti stambene namjene. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne, ugostiteljsko-turističke namjene.

Članak 25.

Utvrđuju se uvjeti gradnje ugostiteljsko-turističke zgrade uz obveznu primjenu i uvjeta propisanih u članku 24. ovih odredbi:

1. Oblik, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da omoguće smještaj svih sadržaja u vezi s obavljanjem ugostiteljsko-turističke djelatnosti, osim kod rekonstrukcije ugostiteljsko-turističke zgrade odnosno kod interpolacije ugostiteljsko-turističke zgrade unutar povijesne graditeljske cjeline ili u tradicionalnom dijelu naselja u kojemu se gradnja ugostiteljsko-turističke zgrade treba prilagoditi postojećem obliku i veličini građevne čestice
- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m², odnosno ne manje od 30 m² građevne čestice po jednom smještajnom ležaju
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6, a iznimno 1,2 ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

2. Veličina zgrada

- najveći broj etaža zgrade iznosi podrum i tri nadzemne etaže, a iznimno nije dozvoljena izvedba podruma ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- najveća visina zgrade iznosi 9 m, a najveća ukupna visina zgrade iznosi 11,5 m.

3. Smještaj zgrada na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.
- kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove točke 3. glavna zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m
- najmanja udaljenost zgrade od postojeće glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici ili glavne zgrade za koju postoji pravomoćan akt za građenje, a koja je odmaknuta od zajedničke granice građevne čestice, iznosi kao visina više zgrade, ali ne manje od 6 m.

4. Uvjeti za oblikovanje zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
- krov zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
- na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanje 40 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5.
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u ugostiteljsko-turističkoj zgradi mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 6. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

7. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
- postojeća ugostiteljsko-turistička zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje propisane u ovom stavku rekonstruira se u postojećim gabaritima.
- kod rekonstrukcije/interpolacije ugostiteljsko-turističke zgrade u tradicionalnom dijelu naselja primjenjuju se iznimke od ovih uvjeta gradnje, propisane u poglavlju 2.2.8.2. ovih odredi.

2.2.6. Uvjeti gradnje poljoprivrednih zgrada

Članak 26.

(1) Poljoprivrednu zgradu sa ili bez izvora zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar povijesnih graditeljskih cjelina utvrđenih na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*. Poljoprivrednu zgradu s izvorom zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice.

(2) Poljoprivredna zgrada se na građevnoj čestici može graditi i kao složena građevina.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje poljoprivredne zgrade:

1. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja iznosi 0,4, a građevne čestice poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja iznosi 0,6.

2. Veličina poljoprivredne zgrade

- najveći broj etaža zgrade iznosi jedna nadzemna etaža
- najveća visina zgrade iznosi 4 m, a najveća ukupna visina zgrade iznosi 6,5 m.

3. Smještaj poljoprivredne zgrade na građevnoj čestici

a) poljoprivredna zgrada bez izvora zagađenja:

- zgrada se na građevnoj čestici gradi kao slobodnostojeća, a iznimno se gradi i kao poluugrađena zgrada, smještena na granici građevne čestice koja nije na regulacijskoj liniji, i to ako je na susjednoj građevnoj čestici uz predmetnu granicu građevne čestice također smještena postojeća zgrada poljoprivredne namjene (kao glavna ili kao pomoćna poljoprivredna zgrada) ili postoji pravomoćan akt za građenje zgrade

poljoprivredne namjene na susjednoj građevnoj čestici smještenoj na predmetnoj zajedničkoj granici građevnih čestica, a u tom slučaju se zid pomoćne poljoprivredne zgrade koji se gradi na granici građevne čestice, odnosno prislanja se na susjednu zgradu, mora izvesti kao vatrootporan

- najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m (a iznimno od regulacijske linije uz nerazvrstanu cestu iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m); iznimno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije uz postojeću cestu može biti i veća kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste, a sukladno odredbama poglavlja 2.2.8.5.
- kod *interpolacije* zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima od ceste od onih utvrđenih u prethodnoj alineji, se iznimno od prethodne alineje ove podtočke a) zgrada također može smjestiti na manjoj udaljenosti od regulacijske linije uz cestu, a na način da se građevni pravac interpolirane zgrade uskladi s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m, a iznimno 1 m ako zgrada s te strane nema otvora
- najmanja udaljenost zgrade, kada se ne smješta na granici građevne čestice, od postojeće glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici ili glavne zgrade za koju postoji pravomoćan akt za građenje iznosi 6 m

b) poljoprivredna zgrada s izvorom zagađenja:

- zgrada se na građevnoj čestici gradi kao slobodnostojeća
- najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 12 m
- najmanja udaljenost zgrade od druge zgrade na istoj građevnoj čestici iznosi 8 m, od glavnih zgrada na susjednim građevnim česticama iznosi 12 m, a od građevina za opskrbu vodom (bunar, izvor, cisterna i sl.) utvrđuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležnih službi
- iznimno od prethodne alineje ove podtočke b) najmanja udaljenost zgrade od postojeće zgrade poljoprivredne namjene na susjednoj građevnoj čestici udaljenoj od zajedničke granice građevne čestice manje od 1 m, iznosi 2 m, a u tom slučaju se zid poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja prema toj granici građevne čestice mora izvesti kao vatrootporan.

4. Uvjeti za oblikovanje zgrade

- zgrada se ne smije graditi od neprimjerenih materijala – lim, plastika i sl.
- zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton, opeka)
- pod u zgradi mora biti nepropustan za tekućine i mora imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu
- dno i stijene gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala
- sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.
- jame za osoku moraju se izvesti od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- teren građevne čestice mora biti konačno uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta

- podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja, a kada je obvezno rezervirati prostor za širenje postojeće ceste i u skladu s odredbama utvrđenim u poglavlju 2.2.8.5. ovih odredbi
- osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton te najveća visina potpornog zida u pravilu iznosi 1,7 m, a može biti veća kada nije primjenjiv uvjet najveće visine i to u slučajevima:
  - nepravilne konfiguracije terena
  - interpolacije unutar postojeće regulacije
  - gradnje prometne infrastrukture
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograde u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m
- dio građevne čestice koji se organizira kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- način i uvjeti priključenja građevne čestice na cestovnu infrastrukturu utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 7. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

7. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi
- postojeća poljoprivredna zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje propisane u ovom stavku rekonstruira se u postojećim gabaritima.

2.2.7. Uvjeti gradnje i uređenja javnih površina te ostalih građevina i površina u građevinskim područjima naselja

Članak 27.

(1) Javne površine su:

- javne zelene površine
  - javni parkovi
  - dječja igrališta
  - javni vrtovi
  - drvoredi
  - uređene zatravljene površine i sl.

- javne prometne površine:
  - ceste
  - staze
  - trgovi
  - javna parkirališta
  - autobusna stajališta (kada su izdvojena iz građevne čestice ceste).
- ostale javne površine komunalne namjene:
  - tržnice
  - zeleni otoci (privremena odlagališta kućnog otpada).

(2) Ostale građevine i površine su:

- građevine i površine infrastrukture (osim javnih prometnih površina)
- građevina za gospodarenje otpadom – reciklažno dvorište
- zaštitne zelene površine
- postojeće poljoprivredne površine u građevinskom području naselja (do privođenja prostora planiranoj namjeni)
- privremene površine za javna okupljanja na otvorenom
- jednostavne građevine utvrđene posebnim propisom koje se grade u skladu s odlukom Općinskog vijeća Općine Jelenje.

Članak 28.

(1) Javne zelene površine uređuju se saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih različitih autohtonih vrsta biljnog materijala. Javni parkovi, dječja igrališta i javni vrtovi se uređuju pješačkim stazama i površinama, opremaju se potrebnom urbanom i ostalom opremom i sl. te se infrastrukturno opremaju javnom rasvjetom, a po potrebi i priključuju na vodoopskrbnu mrežu te kolno na cestu. Dječja igrališta uređuju se u odnosu na različite dobne skupine te ih u skladu s tim po potrebi treba ograditi. Javni vrtovi mogu se ograditi. Uređene zatravljene površine su sve javne površine koje su javno dostupne, a koje npr. zbog veličine zemljišta nije moguće privesti nekoj drugoj namjeni i sl. (na isti način se uređuju takve nejavne površine ako su javno dostupne). Uređene zatravljene površine moguće je namijeniti površini za pse, a u tom slučaju se ograđuju.

(2) Uvjeti gradnje i uređenja javnih prometnih površina propisani su u poglavlju 5.1.1. ovih odredbi.

(3) Tržnica s uslugom obavljanja prometa živežnim namirnicama i drugim proizvodima na malo se izvodi na kolno-prometno pristupačnim slobodnim površinama naselja i oprema se štandovima. Štandovi trebaju biti istovjetni odnosno jedinstvenog identiteta koji odražavaju osobnost krajolika.

(4) Zeleni otoci se po potrebi uređuju na slobodnim javnim površinama u naselju, a opremljeni su posudama za privremeno prikupljanje komunalnog otpada dok su uvjeti postupanja s otpadom propisani su u poglavlju 7. ovih odredbi.

Članak 29.

(1) Infrastrukturne građevine i površine (osim javnih prometnih površina) unutar građevinskog područja naselja su benzinska stanica, infrastrukturni uređaji (trafostanice, crpne stanice i sl.) i manje tipizirane građevine (odašiljači, telekomunikacijske centrale, uređaji kontrole prometa, mjerne stanice za monitoring i sl.), mreže i vodovi i dr., za koje su uvjeti gradnje i uređenja propisani u poglavlju 5. ovih odredbi te gradnja tih građevina i uređaja mora biti u skladu s posebnim uvjetima službi nadležnih za upravljanje pojedinom infrastrukturom.

(2) Reciklažno dvorište realizirano je u građevinskom području naselja NA 12 Podhum, a uvjeti gradnje reciklažnog dvorišta utvrđeni su u poglavlju 7. ovih odredbi.

(3) Zaštitne zelene površine, kada su zasebne građevne čestice, uređuju se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, a mogu se po potrebi, ako je moguće u odnosu na funkciju zaštitne zelene površine, uređivati pješačke staze i izvoditi ostali radovi u svrhu unaprjeđenja kvalitete prostora u naselju. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi, a uz koje se realiziraju zaštitne zelene površine, na njima treba provesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, trajnicama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena te provesti ozelenjivanje različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije. Na isti način uređuju se i zaštitne zelene površine u okviru građevnih čestica drugih namjena.

(4) Postojeće poljoprivredne površine u naselju je do privođenja prostora planiranoj naseljskoj namjeni potrebno održavati ili ih prenamijeniti u uređene otvorene površine na kojima se zadržava svojstvo prirodne upojnosti.

(5) Privremene površine za javna okupljanja na otvorenom (manifestacije, priredbe, sajmovi, koncerti i sl.) su sadržaji koji se povremeno održavaju i realiziraju na javnim površinama trgova, tržnica, sportsko-rekreacijskih površina i sl., u skladu s odlukom Općinskog vijeća Općine Jelenje, a mogu se realizirati i uređenjem prirodnog terena oko naselja. U svrhu odvijanja događaja se po potrebi može postaviti gledalište privremeno-montažnog tipa.

(6) Jednostavne građevine utvrđene posebnim propisom se grade:

- na javnoj površini u skladu s odlukom Općinskog vijeća Općine Jelenje i posebnim propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo npr. reklamni pano i informacijski stup, kiosk i druga građevina gotove konstrukcije, nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prometu, podzemni spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, komunalna oprema i sl.
- na svim površinama npr. privremene građevine za potrebe građenja građevine odnosno uređenja gradilišta, privremene građevine za potrebe sajmova i javnih manifestacija, reklamni pano i informacijski stup i sl., a sve u skladu s posebnim propisom o jednostavnim građevinama i radovima.

(7) Općinsko vijeće Općine Jelenje odlukom utvrđuje vrste jednostavnih građevina koje se mogu graditi na javnim površinama (utvrđene u prethodnom stavku alineji 1. ovog članka), uvjete oblikovanja, uvjete njihova razmještaja u građevinskim područjima naselja i način njihova priključenja na infrastrukturne mreže, a sve u skladu s posebnim propisom o jednostavnim građevinama i radovima.

2.2.8. Opći i posebni uvjeti gradnje i rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja

2.2.8.1. *Uvjeti rekonstrukcije postojećih zgrada i površina*

Članak 30.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina u građevinskim područjima naselja rekonstruira se u skladu s uvjetima gradnje građevine pojedine namjene propisanim ovim odredbama, a u stavcima 2. – 6. ovog članka utvrđuju se iznimke kod rekonstrukcije postojećih građevina od propisanih uvjeta gradnje. Navedene iznimke ne primjenjuju se na ugostiteljsko-turističke zgrade i poslovne zgrade koje se rekonstruiraju izvan tradicionalnih dijelova naselja utvrđenih u članku 11. stavku 4.

(2) Postojeća građevina čija je namjena protivna namjeni građevine dozvoljenoj za gradnju u građevinskom području naselja temeljem ovih odredbi se rekonstruira na način da se ujedno prenamjeni u namjenu dozvoljenu u građevinskom području naselja, a u protivnom se rekonstruira samo u okviru postojećeg gabarita te bez promjene lokacijskih uvjeta. Iznimno je dozvoljeno, kad je to nužno, takvu građevinu rekonstruirati samo u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća kako je propisano u stavku 5. ovog članka.

(3) Postojeća građevina čiji lokacijski uvjeti (osim namjene) nisu u skladu s uvjetima gradnje propisanim ovim odredbama može se rekonstruirati uz sljedeće iznimke:

- postojeća glavna građevina, čija je građevna čestica manja od odredbama propisane najmanje površine građevne čestice rekonstruira se uz primjenu svih ostalih propisanih uvjeta gradnje (najveća izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, najveći broj etaža i visina građevine, najmanje udaljenosti od regulacijske linije i ostalih granica građevne čestice)
- postojeća glavna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane najmanje udaljenosti od regulacijske linije može se rekonstruirati uz zadržavanje postojeće udaljenosti glavne građevine od regulacijske linije, a u skladu s ostalim propisanim uvjetima gradnje
- propisana iznimka kojom je kod *interpolacije* dozvoljeno primijeniti manju udaljenost zgrade od regulacijske linije uz cestu od najmanje propisane udaljenosti ne može se primijeniti kod rekonstrukcije postojeće zgrade
- postojeća glavna građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane najmanje udaljenosti od ostalih granica građevne čestice može se rekonstruirati uz zadržavanje postojeće udaljenosti glavne građevine od ostalih granica građevne čestice, a u skladu s ostalim propisanim uvjetima gradnje, ali uz uvjet da se nadogradnjom građevine u tom slučaju ne umanjuje kvaliteta stanovanja, boravka i/ili rada na susjednoj građevnoj čestici uz koju nije ostvarena propisana udaljenost od granice građevne čestice (npr. značajno umanjenje osunčanja u glavnoj građevini na susjednoj građevnoj čestici i sl.)
- na pročelju postojeće samostojeće zgrade, koje se nalazi na manjoj udaljenosti od propisane ovim odredbama ili na pročelju postojeće poluugrađene ili ugrađene zgrade koje je izgrađeno na bočnoj granici građevne čestice, nije dozvoljeno rekonstrukcijom izvoditi funkcionalne otvore
- postojeća građevina čija je postojeća visina i/ili broj etaža veći od propisanih ovim odredbama rekonstruira se samo u postojećem gabaritu
- postojeća građevina na kojoj su nagibi krovnih ploha kosog krova veći od propisanih ovim odredbama rekonstruira se na način da se postojeći nagibi krovnih ploha mogu zadržati
- ako postojeća zgrada namijenjena stanovanju izgrađena izvan osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice ima veći broj *samostalnih uporabnih jedinica* od ovim odredbama propisanog najvećeg broja, a postojeći broj samostalnih uporabnih jedinica u skladu je s aktom temeljem kojega se zgrada smatra postojećom, zgrada se rekonstruira samo u postojećem gabaritu
- kada za postojeću glavnu građevinu nije utvrđena građevna čestica, a površina zemljišta, koja služi za redovitu uporabu građevine, manja je od odredbama propisane najmanje površine građevne čestice, može se utvrditi građevna čestica koja može biti najviše 30 % veća od propisane najmanje površine građevne čestice
- ako ne postoji mogućnost za utvrđivanje građevne čestice čija je površina u skladu s propisanom najmanjom površinom građevne čestice, moguće je utvrditi građevnu česticu one površine koja predstavlja stvarnu površinu zemljišta koja se koristi za redovitu uporabu zgrade

- kod rekonstrukcije postojeće građevine čija je građevna čestica površinom jednaka ili veća najmanjoj površini građevne čestice propisanoj za građevinu iste namjene, površina građevne čestice ne može se povećati
- kada se na građevnoj čestici nalazi više glavnih i/ili pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih zgrada/građevina od ovim odredbama dozvoljenog broja postojeću građevinu moguće je rekonstruirati u skladu s ostalim propisanim uvjetima gradnje uz uvjet da su sve građevine na građevnoj čestici postojeće građevine
- ako u okviru izgrađene građevne čestice nije moguće osigurati odredbama propisan najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta rekonstrukcija zgrade provodi se samo u okviru postojećeg GBP-a zgrade i bez mogućnosti povećanja broja samostalnih uporabnih cjelina
- postojeće garaže i parkirališna/garažna mjesta na izgrađenoj građevnoj čestici ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osiguraju druga parkirališna/garažna mjesta na istoj građevnoj čestici sukladno normativima propisanim u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi
- postojeća pomoćna zgrada/građevina ili postojeća pomoćna poljoprivredna zgrada može se dograditi i/ili nadograditi samo u skladu s propisanom najvećom visinom i brojem etaža pomoćne zgrade/građevine odnosno pomoćne poljoprivredne zgrade, a u protivnom se rekonstruira u postojećem gabaritu

(4) Postojeća zgrada čija građevna čestica nema ili ne može ostvariti kolni priključak na cestu kako je utvrđeno u poglavlju 2.2.8.4. ovih odredbi rekonstruira se u skladu s ostalim odredbama samo ako njena građevna čestica ima postojeći posredan kolnopješački priključak na postojeću cestu putem prava služnosti prolaza preko druge građevne čestice ili ako ima neposredan pješački priključak na postojeću pješačku stazu najmanje širine staze/stuba 1,5 m. Ako građevna čestica postojeće zgrade ne zadovoljava navedeni uvjet ostvarenog priključka na javnu prometnu površinu tada se može rekonstruirati samo u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća kako je propisano u stavku 5. ovih odredbi.

(5) Rekonstrukcija postojeće zgrade u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća obuhvaća:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima
- priključenje postojeće zgrade na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukcija svih vrsta instalacija
- dogradnja sanitarnog čvora najveće površine 12 m², kotlovnice najveće površine 10 m² i vjetrobrana najveće površine 5 m²
- integralna obnova u svrhu poboljšanja energetske učinkovitosti, osiguranja zdravih unutarnjih klimatskih uvjeta, zaštite od požara i od rizika u vezi s pojačanom seizmičkom aktivnošću.

(6) Postojeća građevina, koja je unutar infrastrukturnog koridora linijske infrastrukturne građevine utvrđenog u skladu s člankom 73. stavkom 4. ovih odredbi ili je u zaštitnom prostoru postojeće linijske infrastrukturne građevine, rekonstruira se u skladu s posebnim uvjetima upravitelja nadležnog za linijsku infrastrukturnu građevinu.

(7) Postojeća građevina jedne namjene može se prenamijeniti u građevinu druge namjene samo ako je nova namjena dozvoljena u području u kojemu se nalazi postojeća građevina te ako je u skladu s uvjetima gradnje propisanim za građevinu te nove namjene.

(8) Postojeća ugostiteljsko-turistička zgrada ili poslovna zgrada, koja je izgrađena izvan tradicionalnog dijela naselja utvrđenih u članku 11. stavku 4. ovih odredbi, rekonstruira se u skladu s uvjetima gradnje propisanim za ugostiteljsko-turističku odnosno poslovnu zgradu

(poglavlja 2.2.4. i 2.2.5.), a ako su navedeni uvjeti gradnje premašeni rekonstruiraju se u postojećem gabaritu.

2.2.8.2. *Interpolacija i rekonstrukcija u tradicionalnim dijelovima naselja*

Članak 31.

(1) Unutar tradicionalnih dijelova naselja, utvrđenih na kartografskom prikazu br. 4. *Građevinska Područja*, rekonstruiraju se postojeće ili interpoliraju nove zgrade uvažavajući naslijeđenu graditeljsku strukturu, a izmjene u strukturi dozvoljene su samo kada je to nužno iz funkcionalnih i konstruktivnih razloga.

(2) Unutar tradicionalnih dijelova naselja nije dozvoljeno mijenjati osnovne urbanističke vrijednosti kao što su cjelovitost ruralne strukture dijela naselja te temeljne arhitektonske vrijednosti naslijeđene graditeljske strukture, a koje se odnose na izvorne oblikovne karakteristike i uporabu materijala za građenje. Interpolacija se vrši prema načelu *tipološke rekonstrukcije*.

(3) Unutar tradicionalnih dijelova naselja dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih i sportsko-rekreacijskih zgrada te uređenje sportsko-rekreacijskih i *javnih površina*. Dozvoljene poslovne djelatnosti u tradicionalnim dijelovima su: mali obrt, ugostiteljstvo, trgovina na malo, turizam (sa smještajem), uredski poslovi i sl.

(4) Oblikovanjem zgrade mora se zadržati postojeći prepoznatljiv oblik, a izbjegavati izmjenu strukture i tipologije postojećih građevina radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih zgrada.

(5) U tradicionalnim dijelovima naselja se primjenjuju uvjeti gradnje propisani za pojedinu građevinu određene namjene uz sljedeće iznimke:

- oblik i veličina građevne čestice uvjetovane su postojećim oblikom i veličinom katastarske čestice
- postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti koji su veći od propisanih ovim odredbama za zgradu predmetne namjene mogu se zadržati, ali se ne smiju povećavati
- zgrada se interpolira u izgrađenu urbanu strukturu poštujući postojeći građevni pravac i regulacijsku liniju susjednih zgrada
- udaljenost samostojeće interpolirane zgrade od ostalih granica građevne čestice može biti i manja od udaljenosti utvrđene ovim odredbama za zgradu predmetne namjene, ali ne manje od 1 m, ali u tom slučaju zgrada na predmetnom pročelju ne smije imati funkcionalan otvor niti takvom gradnjom ne smije se umanjiti kvaliteta stanovanja, boravka i/ili rada na susjednoj građevnoj čestici uz koju nije ostvarena propisana udaljenost od granice građevne čestice (npr. značajno umanjenje osunčanja u glavnoj građevini na susjednoj građevnoj čestici i sl.)
- interpolirana zgrada može se graditi i kao poluugrađena ili ugrađena sukladno uvjetima utvrđenim u članku 13. stavcima 7. i 8. ovih odredbi
- građevina se može graditi najviše do visine one susjedne zgrade koja je viša te nagibom krovnih ploha i drugim arhitektonskim i građevinskim elementima usklađena sa zatečenim tradicionalnim graditeljstvom
- ako nije moguće ostvariti najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta kako je propisano u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi dozvoljeno je ostvariti onoliko parkirališnih/garažnih mjesta koliko mjesne prilike dozvoljavaju, ali ne manje od pola propisanog broja; iznimno kada dio ili sva parkirališna/garažna mjesta (pola od propisanog normativa) nije moguće ostvariti na građevnoj čestici potrebno je osigurati smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta na zasebnim parkirališnim površinama ili na javnom parkiralištu

- kada nije moguće ostvariti kolni pristup građevnoj čestici zbog postojeće okolne izgradnje dozvoljava se osigurati samo pješački pristup najmanje širine 1,8 m
- kod interpolacije ili rekonstrukcije koja je ujedno unutar povijesne graditeljske cjeline utvrđene u poglavlju 6.3.2.2. ovih odredbi primjenjuju se dodatni uvjeti gradnje:
  - najveća visina zgrade iznosi kako je utvrđeno u alineji 8. ovog stavka, ali ne više od 9 m
  - tlocrtna površina glavne zgrade iznosi najmanje 40 m², a najviše 120 m²
  - na zadnjoj etaži nije dozvoljeno kombinirati koso krovište i prohodne krovne terase, osim ako postojeća zgrada već nema prohodne terase na zadnjoj etaži
  - na krovnim plohama nije dozvoljeno izvoditi krovne prozore i elemente za prirodno osvjetljenje te nije dozvoljeno postavljati kolektore sunčeve energije
  - primjenjuju se i uvjeti i mjere zaštite utvrđeni u poglavlju 6.3.2.2. ovih odredbi.

2.2.8.3. *Uvjeti uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici*

Članak 32.

(1) Kod nove gradnje ili kod rekonstrukcije zgrade kojom se u okviru građevne čestice povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP zgrade potrebno je u odnosu na namjenu svih zastupljenih sadržaja u zgradama na građevnoj čestici osigurati parkirališna mjesta u okviru građevne čestice glavne zgrade i/ili garažna mjesta u glavnoj i/ili pomoćnoj zgradi, pojedinačnog mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5,0 m, a prema sljedećim normativima:

- u okviru građevne čestice stambene ili stambeno-poslovne zgrade (stambeni dio): 1 parkirališno/garažno mjesto (PGM) po stanu do 75 m² korisne površine odnosno 2 PGM-a po stanu većem od 75 m² korisne površine
- u okviru građevne čestice stambeno-poslovne zgrade (poslovni dio), zgrade javne i društvene namjene, poslovne i ugostiteljsko-turističke zgrade, a ovisno o korisnoj površini, broju korisnika prostora i/ili broju ležajeva:
  - uredski sadržaji: 1 PGM / 35 m² korisne površine
  - trgovački i ostali uslužni sadržaji: 1 PGM / 30 m² korisne površine
  - skladišni, servisni i sl. sadržaji: 4 – 5 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje do 1000 m² korisne površine, a najmanje 10 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje preko 1000 m² korisne površine
  - ugostiteljski sadržaji: 1 PGM / 6 sjedala
  - škole: 1 PGM / 1 učionicu
  - dom kulture, sportsko-rekreacijske zgrade i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PGM / 30 m² korisne površine
  - ugostiteljsko-turistički sadržaji (smještajni dio): 1 PGM / 3 ležaja.

(2) Pri određivanju ukupno potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta za zgradu s različitim sadržajima mogu se predvidjeti ista parkirališna/garažna mjesta za različite vrste i namjene sadržaja zgrade ako se koriste u različito vrijeme.

(3) Dozvoljeno je dio ili sva parkirališna mjesta izvesti i na ravnom krovu zgrade, ako za to postoje uvjeti.

2.2.8.4. *Način i uvjeti priključenja građevne čestice na javnu cestovnu mrežu*

Članak 33.

(1) Svaka građevna čestica građevine ili površine određene namjene mora imati jedan priključak na javnu cestovnu mrežu kojim se osigurava i kolni i pješački pristup građevnoj čestici odnosno građevini.

(2) Priključak građevne čestice na javnu cestovnu mrežu ostvaruje se neposredno na postojeću cestu (javnu ili nerazvrstanu) ili na buduću cestu za koju je barem izvršena prijava početka građenja sukladno posebnom propisu o gradnji, a koja mora biti širine najmanje 5,5 m ako je cesta dvosmjerna odnosno 4,5 m ako je cesta jednosmjerna.

(3) Ako se građevna čestica nalazi uz dvije ceste različitih kategorija onda se građevna čestica obvezno priključuje na cestu niže kategorije. Iznimno kod rekonstrukcije postojeće građevine čija građevna čestica ima ostvaren postojeći priključak na cestu više kategorije, a nema uvjeta za priključenje na cestu niže kategorije, takav priključak građevne čestice moguće je zadržati.

(4) Kada je širina postojeće javne ili nerazvrstane ceste manja od one propisane u stavku 2. ovog članka, a zbog postojeće izgrađenosti uz cestu nije moguće proširiti postojeću cestu na propisanu širinu, građevna čestica se u tom slučaju može neposredno priključiti i na takvu postojeću cestu. Iznimno je u takvom slučaju građevnu česticu zgrade javne i društvene namjene (uključivo i sportsko-rekreacijske zgrade i površine) dozvoljeno priključiti na postojeću cestu samo ako postoji najmanje jednostrani nogostup.

(5) Kada u građevinskom području naselja građevna čestica jednostambene, manje višestambene, višestambene ili poljoprivredne zgrade ne može ostvariti neposredan priključak na javnu cestovnu mrežu kako je propisano u stavku 2. ovog članka kolni i pješački pristup se može ostvariti i posredno preko *pristupnog puta*. Utvrđuju se uvjeti gradnje pristupnog puta i uvjeti priključenja pristupnog puta na postojeću cestu:

- građevna čestica pristupnog puta namijenjena je samo pristupu odnosno ostvarenju posrednog priključka druge građevne čestice na javnu cestovnu mrežu
- najmanja ukupna širina pristupnog puta iznosi 3,5 m, odnosno 4,5 m kod višestambene zgrade ili svake zgrade namijenjene stanovanju koja je stambeno-poslovna
- najveća duljina pristupnog puta iznosi 100 m
- nije dozvoljeno izvesti novi pristupni put kojim bi se on priključio:
  - na postojeću cestu čija je ukupna širina kolnika manja od 4,5 m ili
  - na postojeću slijepu cestu koja je duža od 50 m ili
  - na postojeći pristupni put.

(6) Neposredni kolni priključak građevne čestice (građevine ili površine određene namjene odnosno pristupnog puta) na cestu treba izvesti na način da nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa te se priključak izvodi u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja cestom na koju se građevna čestica priključuje.

2.2.8.5. *Uvjeti gradnje na građevnoj čestici uz granicu građevne čestice ceste*

Članak 34.

(1) Kada je ukupna širina postojeće ceste (odnosno jedne ili dvije kolne trake, nogostupa i zemljišnog pojasa zajedno) na koju se priključuje građevna čestica, a na kojoj se gradi nova građevina, manja od najmanje širine koja se mora zadovoljiti za javnu ili nerazvrstanu (dvosmjernu ili jednosmjernu) cestu (kako je propisano u članku 76. stavku 3. te članku 77. stavku 2.), mora se osigurati prostor za proširenje postojeće ceste, ako za to postoje uvjeti u odnosu na postojeću izgradnju u naselju. Pod postojećom izgradnjom ne smatraju se podignute ograde, samostalno izgrađeni zidovi i sl. U slučaju da postoje prostorni uvjeti za proširenje postojeće ceste do propisane širine (ili barem do širine koja je prostorno moguća) najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi najmanju udaljenost od regulacijske linije propisanu za pojedinu zgradu određene namjene uvećanu za udaljenost potrebnu za proširenje postojeće ceste (do širine punog profila ili prostorno ostvarive širine).

(2) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka nije potrebno rezervirati prostor za širenje ceste u tradicionalnom dijelu naselja ili području povijesne graditeljske cjeline, utvrđenima na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*.

(3) Utvrđivanje prostorne mogućnosti širenja ceste se provodi obostrano od osi postojeće ceste, a iznimno na jednu stranu kada zbog postojeće izgradnje na drugoj strani nije moguće rezervirati prostor za širenje ceste.

(4) Na dijelu građevne čestice zgrade koje je rezervirano za širenje postojeće ceste nije dozvoljena gradnja zidova, ograda, stuba i sl.

2.3. Izgrađene strukture van naselja

2.3.1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

Članak 35.

(1) Prostornim planom određena su izdvojena građevinska područja izvan naselja za sljedeće izdvojene namjene:

- gospodarsku namjenu – poslovnu (K)
- gospodarsku namjenu – ugostiteljsko-turističku (T)
- groblje (+).

(2) Uz osnovne djelatnosti utvrđene za izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, poslovne namjene (K) ili ugostiteljsko-turističke namjene (T) mogu se graditi i prateće zgrade u kojima se smještaju druge djelatnosti (ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, društvene i sl.), a u funkciji su osnovne, poslovne odnosno ugostiteljsko-turističke namjene izdvojenog građevinskog područja izvan naselja te ne ometaju proces osnovnih djelatnosti. Prateće građevine grade se kao samostalne, na zasebnim građevnim česticama, a ukupna površina namijenjena pratećim građevinama iznosi najviše 20 % ukupne površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne odnosno ugostiteljsko-turističke namjene. Kao uvjeti gradnje pratećih zgrada primjenjuju se oni za zgrade iste namjene propisani u poglavlju 2.2. ovih odredbi.

2.3.1.1. *Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, poslovne namjene (K)*

Članak 36.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, poslovne namjene (K) su površine izdvojene van naselja, namijenjene gospodarskim sadržajima kao što su manji obrtnički, skladišni, proizvodno-uslužni, trgovački ili komunalno-servisni sadržaji, koji ne zagađuju okoliš i ne proizvode prekomjernu buku.

(2) Prostornim planom planirana su sljedeća izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, poslovne namjene (K):

- $K1_1$ Podhum
- $K1_2$ Podhum.

Članak 37.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske, poslovne namjene $K1_1$ Podhum se gradnja i uređenje provodi temeljem prostornog plana užeg područja na snazi, naziva: *Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene $K1_4$ „Podhum“* („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 22/08, 35/09, 45/09).

(2) U slučaju stavljanja prostornog plana iz prethodnog stavka ovog članka van snage, za predmetno građevinsko područje potrebno je donijeti urbanistički plan uređenja sukladno smjernicama za njegovu izradu propisanim u poglavlju 10. ovih odredbi.

(3) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka nije potrebno donositi urbanistički plan uređenja ako se gradnja i uređenje prostora u cijelosti privede planiranoj namjeni temeljem prostornog plana koji je bio na snazi, a nakon stavljanja van snage toga prostornog plana se kod rekonstrukcije građevina primjenjuju uvjeti gradnje poslovnih zgrada propisani u poglavlju 2.2.4.2. ovih odredbi.

Članak 38.

Za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, poslovne namjene $K1_2$ Podhum potrebno je donijeti urbanistički plan uređenja sukladno smjernicama za njegovu izradu propisanim u poglavlju 10. ovih odredbi.

2.3.1.2. *Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene (T)*

Članak 39.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene (T) su površine izdvojene van naselja, namijenjene obavljanju gospodarskih djelatnosti turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka).

(2) Prostornim planom planirana su sljedeća izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene (T):

- $T1_1$ Linčetovo
- $T1_2$ Linčetovo
- T2 Podhum

(3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene $T1_1$ Linčetovo i $T1_2$ Linčetovo namijenjena su gradnji ugostiteljsko-turističkih zgrada koje se prema posebnom propisu kategoriziraju kao vrste iz skupine hoteli osim vrste turističko naselje. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene T2 Podhum namijenjeno su gradnji ugostiteljsko-turističke prostorne cjeline koja se prema posebnom propisu kategorizira kao vrsta turističko naselje iz skupine hoteli.

Članak 40.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene $T1_1$ Linčetovo (uključivo i u sportsko-rekreacijskom centru Linčetovo (SR)) se gradnja i uređenje provodi temeljem prostornog plana užeg područja na snazi, naziva: *Urbanistički plan uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar Linčetovo zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo – UPU 5* („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 16/13).

(2) U slučaju stavljanja prostornog plana iz prethodnog stavka ovog članka van snage, gradnja u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene (s obzirom na to da se radi o jednoj građevnoj čestici) provodi se temeljem uvjeta gradnje koji su istovjetni uvjetima gradnje ugostiteljsko-turističke zgrade u građevinskim područjima naselja propisanima u poglavlju 2.2.5. ovih odredbi uz sljedeće iznimke:

- na građevnoj čestici ostvaruje se jedna jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene, s jedinstvenim upravljanjem

- na građevnoj čestici gradi se ugostiteljsko-turistička zgrada koja se prema posebnom propisu kategorizira kao jedna od vrsta iz skupine hoteli osim vrste turističko naselje
- smještajni kapaciteti te prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke zgrade u funkciji su sportsko-rekreacijskog centra Linčetovo (SR), utvrđenog u članku 48. ovih odredbi, i njegove osnovne djelatnosti (sportsko-rekreativnog i terapijskog jahanja)
- ugostiteljsko-turistička zgrada može se graditi i kao složena zgrada
- najveći broj ležajeva koji se ostvaruju u smještajnim jedinicama glavne/složene zgrade (hotelskoj sobi, apartmanu i sl.) iznosi 50
- građevna čestica utvrđuje se u veličini površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene $T1_1$ Linčetovo
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2
- najveća ukupna visina zgrada iznosi 11 m
- najveći broj etaža iznosi tri etaže
- građevna čestica obvezno se priključuje na postojeću županijsku cestu u skladu s uvjetima priključenja upravitelja nadležnog za cestu.

(3) Uvjeti gradnje propisani u prethodnom stavku ovog članka primjenjuju se i kao smjernice za izradu eventualnih izmjena i dopuna prostornog plana utvrđenog u stavku 1. ovog članka, u dijelu koji se odnosi na područje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene $T1_1$ Linčetovo.

Članak 41.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene $T1_2$ Linčetovo gradi se ugostiteljsko-turistička zgrada koja se prema posebnom propisu kategorizira kao jedna od vrsta iz skupine hoteli osim vrste turističko naselje. Na građevnoj čestici ostvaruje se jedna jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene, s jedinstvenim upravljanjem.

(2) Smještajni kapaciteti te prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke zgrade u funkciji su korisnika sportsko-rekreacijskog centra Linčetovo (SR), utvrđenog u članku 48. ovih odredbi i psihijatrijske bolnice (B) utvrđene u članku 53. ovih odredbi te drugih korisnika u svrhu izletničkog turizma. Najveći broj ležajeva koji se ostvaruju u smještajnim jedinicama glavne/složene zgrade (hotelskoj sobi, apartmanu i sl.) iznosi 50.

(3) Ugostiteljsko-turistička zgrada može se graditi i kao složena zgrada. Na građevnoj čestici se pored glavne/složene zgrade ugostiteljsko-turističke namjene mogu graditi jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(4) Uz osnovnu namjenu ugostiteljsko-turističke zgrade mogu se u glavnoj/složenoj i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su spojivi s osnovnom ugostiteljsko-turističkom namjenom te ne narušavaju uvjete rada i boravka u ugostiteljsko-turističkoj zgradi. Sadržaji drugih namjena mogu biti: ugostiteljske, trgovačke i/ili slične djelatnosti, sportski i/ili rekreacijski sadržaji te kulturni sadržaji (galerija ili etno muzej). Sadržaj druge namjene na građevnoj čestici ne može biti stambene namjene. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne, ugostiteljsko-turističke namjene.

(5) Utvrđuju se uvjeti gradnje ugostiteljsko-turističke zgrade (s obzirom na to da se radi o jednoj građevnoj čestici) uz obveznu primjenu i uvjeta propisanih u prethodnim stavcima ovog članka:

1. Oblik, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

   - građevna čestica utvrđuje se u veličini površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene $T1_2$ Linčetovo

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,6, a iznimno 0,9 ako se gradi podrum.

2. Veličina zgrada

- najveći broj etaža zgrade iznosi podrum (za konobu) i dvije nadzemne etaže
- najveća visina zgrade iznosi 9 m.

3. Smještaj zgrada na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 6 m
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m.

4. Uvjeti za oblikovanje zgrade

- arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
- krov zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
- na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

- najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti *hortikulturno uređen dio građevne čestice* (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- podzide (koji mogu biti najveće visine 1,5 m) te terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled okolnog prostora
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice, visine prema susjednim česticama do 2 m, a osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u ugostiteljsko-turističkoj zgradi mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- za uvjete uređenja/gradnje parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici primjenjuju se uvjeti utvrđeni u poglavlju 2.2.8.3. ovih odredbi.

6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- građevna čestica obvezno se priključuje na postojeću cestu u skladu s uvjetima priključenja upravitelja nadležnog za cestu
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ove točke 6. se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

7. Ostali uvjeti

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi.

Članak 42.

Za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene T2 Podhum potrebno je donijeti urbanistički plan uređenja sukladno smjernicama za njegovu izradu propisanim u poglavlju 10. ovih odredbi.

2.3.1.3. *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – groblje (+)*

Članak 43.

(1) Na području Općine utvrđeno je jedno groblje kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, smješteno u administrativnom području naselja Jelenja. Groblje predstavlja jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu. Zgrade na građevnoj čestici groblja odnosno sadržaji koji su u funkciji groblja su: kapela, mrtvačnica, uredski prostori, prostor za trgovačke djelatnosti i sl. te ostala komunalna infrastruktura. Gradnja zgrada i uređenje građevne čestice odnosno grobnih mjesta provodi se u skladu s posebnim propisom o grobljima.

(2) Uvjeti gradnje groblja:

- najveća veličina građevne čestice iznosi ukupna veličina izdvojeno građevinsko područje groblja izvan naselja
- najveći GBP svih zgrada na građevnoj čestici iznosi 400 m²
- najveći broj *etaža* zgrada iznosi dvije *nadzemne etaže*, od kojih se zadnja izvodi kao *potkrovlje*
- najmanja udaljenost zgrade od *regulacijske linije* iznosi 6 m
- arhitektonsko oblikovanje zgrada mora biti u skladu s postojećim zgradama i tradicijom
- u okviru građevne čestice uređuju se interne kolne i pješačke površine te se hortikulturno uređuje preostali dio građevne čestice (parkovno uređeni, s drvoredima) ili se zadržava u prirodnom stanju, te ima svojstvo prirodne upojnosti
- ograda se podiže u okviru građevne čestice
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališne površine za djelatnike i posjetitelje
- građevna čestica mora imati neposredan priključak na cestu kojim se ostvaruje kolni i pješački pristup građevnoj čestici, a koji se izvodi u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja cestom
- građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu te javnu odvodnju, a priključenje na te infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ovog stavka se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi.
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđeni su u poglavlju 6. ovih odredbi
- postupanje s otpadom utvrđeno je u poglavlju 7. ovih odredbi
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavlju 8. ovih odredbi.

2.3.2. Gradnja izvan građevinskih područja

Članak 44.

(1) Izvan građevinskih područja se grade (ili rekonstruiraju) pojedinačne građevine i to:

a) građevine za koje se utvrđuje građevna čestica (građevina koja nije u funkciji korištenja prirodnih resursa i/ili svojom veličinom, tehnološkim procesom koji se u njoj planira i drugim obilježjima značajno utječe na promjenu prirodnih obilježja područja na kojem se gradi):
   - građevine prometne, energetske ili vodnogospodarske infrastrukture
   - zgrade ili površine sportske, rekreacijske, izletničke ili sl. namjene
   - zgrada specifične namjene društvenog sadržaja (psihijatrijska bolnica – rekonstrukcija postojeće zgrade)

b) zgrade za koje se ne utvrđuje zasebna građevna čestica (zgrada koja je u funkciji iskorištavanja prirodnih resursa odnosno gradi se na građevnoj čestici osnovne namjene u čijoj je funkciji, a svojom veličinom, tehnološkim procesom koji se u njoj planira i drugim obilježjima ne utječe bitno na svojstva prirodnih obilježja područja na kojem se gradi):
   - zgrade u funkciji poljoprivrede
   - zgrade u funkciji šumarstva i lovstva

c) postojeće građevine za koje se ovim Prostornim planom utvrđuju uvjeti rekonstrukcije

d) jednostavne građevine utvrđene posebnim propisom.

(2) Građevine iz prethodnog stavka ovog članka, osim građevina prometne, energetske i vodnogospodarske infrastrukture, nije dozvoljeno graditi izvan građevinskih područja na područjima koja su utvrđena kao područja ograničenog korištenja i to infrastrukturni koridor autoceste, zona zabranjene gradnje oko vojnog kompleksa Zahum i površine rezervirane za budući razvoj građevinskih područja naselja te na područjima koja su utvrđena kao područja pojačane erozije - jaruge, a prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*, dok je na pojedinoj površini u okviru koje se utvrđuje građevna čestica dozvoljena gradnja samo one građevine koja je planirana ovim Prostornim planom. Iznimno se na području ograničenog korištenja utvrđenog kao zona ograničene gradnje oko vojnog kompleksa Zahum gradi u skladu s poglavljem 8.5.5. ovih odredbi.

Članak 45.

Kada zgrada/površina koja se gradi izvan građevinskih područja ne može ostvariti priključke na prometnu i/ili druge infrastrukture, ako drukčije nije utvrđeno ovim odredbama, primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- ako se ne može ostvariti priključak na cestu mora se osigurati pristupni put čija duljina nije ograničena i kojim se osigurava kolni i pješački pristup zgradi/površini odnosno priključak na cestu, a samo iznimno se zgradi/površini može pristupiti preko pješačke staze ili pješačkog puta (kada nije moguće osigurati kolni pristup, npr. do lugarnice, lovačke kuće i sl.)
- ako se ne može ostvariti priključak na elektroenergetsku mrežu mora se osigurati vlastita energetska opskrba (plinskim spremnikom, električnim agregatom ili dozvoljenim korištenjem obnovljivih izvora energije i sl.)
- ako se ne može ostvariti priključak na vodoopskrbnu mrežu mora se osigurati vlastita vodoopskrba (cisternom ili sl.)
- ako se ne može ostvariti priključak na javnu odvodnju mora se osigurati vlastita odvodnja otpadnih voda (putem septičke jame, pročišćavanjem otpadnih voda ili na drugi odgovarajući način, u skladu s člankom 101. ovih odredbi).

2.3.2.1. *Gradnja pojedinačne građevine za koju se utvrđuje građevna čestica*

Članak 46.

(1) Od građevina utvrđenih u članku 44. stavku 1. točki a) su za sljedeće pojedinačne građevine utvrđene lokacije na kojima se utvrđuju njihove građevne čestice:

- helidrom(H)
- sunčanu elektranu (SE)
- sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (SR)
- sportsko-rekreacijski *trail* centar Rastočine (TC)
- psihijatrijsku bolnicu Lopača (B).

Lokacije navedenih građevina su označene simbolom na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* i br. 4. *Građevinska područja*, dok su obuhvatovi područja unutar kojih je moguće smjestiti odnosno utvrditi građevnu česticu pojedine građevine utvrđeni na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*.

(2) Građevine prometne, energetske i vodnogospodarske infrastrukture koje se grade izvan građevinskih područja prikazane su na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* linijski kao postojeće trase ili osi infrastrukturnih koridora, a osim prikazanih se izvan građevinskih područja mogu graditi i druge infrastrukturne građevine sukladno odredbama ovog Prostornog plana. Iznimno od stavka 1. točke a) ovog članka se za linijsku infrastrukturnu građevinu energetskog ili vodnogospodarskog sustava ne mora utvrditi građevna čestica kada se ona smješta samostalno, izvan građevne čestice ceste, nego se može utvrditi obuhvat zahvata u prostoru.

(3) Za planinarske domove kao prateće sadržaje rekreacijske (izletničke) namjene na otvorenom te rekreacijske površine na otvorenom i pješačko-rekreacijske staze ovim Prostornim planom nisu određene lokacije odnosno trase njihova smještaja izvan građevinskih područja već su u člancima 50., 51. i 52. ovih odredbi utvrđena područja na kojima ih je dozvoljeno graditi i kriteriji za njihov smještaj u prostoru.

Infrastrukturne građevine prometnog, energetskog i vodnogospodarskog sustava

Članak 47.

Infrastrukturna građevina je građevina prometnog, energetskog ili vodoopskrbnog sustava koja se gradi u skladu s uvjetima gradnje propisanim u poglavlju 5. ovog Prostornog plana te u skladu s relevantnim posebnim propisima i posebnim uvjetima tijela nadležnog za upravljanje infrastrukturnom građevinom.

Zgrade i površine sportske, rekreacijske, izletničke i sl. namjene

Sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (SR)

Članak 48.

(1) Sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (SR) je postojeći sportsko-rekreacijski sadržaj namijenjen odvijanju programa sportsko-rekreativnog jahanja te terapijskog jahanja za djecu i osobe s posebnim potrebama na otvorenom. Osim osnovne namjene (terapijsko, rekreacijsko i sportsko jahanje) na površini sportskog centra planiraju se i srodni prateći sadržaji i aktivnosti, kao što su sportski i rekreativni sadržaji za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, dječje igralište, hala za jahanje, ugostiteljski i trgovački sadržaji (trgovina konjičkom opremom) i sl.

(2) Lokacija smještaja građevne čestice sportsko-rekreacijskog centra Linčetovo prikazana je simbolom SR na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* i br. 4. *Građevinska područja*.

(3) Uvjeti smještaja i oblikovanja zgrada u sportsko-rekreacijskom centru Linčetovo (R) (uključivo i za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene $T1_1$) utvrđeni su prostornim planom užeg područja na snazi, naziva: *Urbanistički plan uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar Linčetovo zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo – UPU 5* („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 16/13).

(4) Uvjeti gradnje propisani u stavku 5. ovog članka primjenjuju se u slučaju stavljanja van snage urbanističkog plana uređenja iz prethodnog stavka ovog članka, ili kao smjernice za izradu njegovih eventualnih izmjena i dopuna, u dijelu koji se odnosi na sportsko-rekreacijski centar Linčetovo.

(5) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina sportsko-rekreacijskog centra Linčetovo (SR), uz obveznu primjenu i odredbi članaka 44. i 46. te prethodnih stavaka ovog članka:

- sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (R2) gradi se na jednoj građevnoj čestici
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,45
- najmanja udaljenost zgrada od granice građevne čestice prema cesti iznosi 6 m
- najmanja udaljenost zgrada od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- ograda se podiže u okviru građevne čestice
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališne površine za djelatnike i posjetitelje
- građevna čestica mora imati neposredan priključak na cestu kojim se ostvaruje kolni i pješački pristup građevnoj čestici, a koji se izvodi u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja cestom
- građevna čestica priključuje se na infrastrukturu kako je propisano u članku 45. ovih odredbi
- mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavljima 6., 7. i 8. ovih odredbi.

Sportsko-rekreacijski trail centar Rastočine (TC)

Članak 49.

(1) Sportsko-rekreacijski *trail* centar Rastočine (TC) predstavlja startnu poziciju za rekreaciju na planinarskim i biciklističkim stazama i putovima. Na građevnoj čestici uređuju se sadržaji namijenjeni sportu i rekreaciji na otvorenom (biciklističko vježbalište - poligoni i staze, trim staze, igrališta na otvorenom i sl.). Sportsko-rekreacijski centar predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i prostornu cjelinu sportsko-rekreacijske namjene, s jedinstvenim upravljanjem.

(2) Lokacija smještaja građevne čestice sportsko-rekreacijskog *trail* centra Rastočine prikazana je simbolom TC na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* i br. 4. *Građevinska područja*, a obuhvat područja unutar kojega je moguće smjestiti odnosno utvrditi građevnu česticu sportsko-rekreacijskog centra prikazan je na kartografskom prikazu br. 3.B

Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo.

(3) Na građevnoj čestici se pored otvorenih sportskih i rekreacijskih sadržaja mogu graditi jedna ili više pomoćnih zgrada namijenjene obavljanju djelatnosti koji su nužni za osnovnu namjenu ili su u njenoj su funkciji (provedba raznih sportskih i rekreacijskih programa, spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarije, klupski prostori i sl. kao i prostori za uslužne djelatnosti – iznajmljivanje i servisiranje opreme, ugostiteljstvo, trgovina i sl.). Sve pomoćne zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje sportsko-rekreacijskog *trail* centra Rastočine (TC), uz obveznu primjenu i odredbi članaka 44. i 46. te prethodnim stavcima ovog članka:

- sportsko-rekreacijski *trail* centrarRastočine (TC) gradi se na jednoj građevnoj čestici
- najveća površina građevne čestice iznosi 3 ha
- uvjeti gradnje pomoćne zgrade:
  - najveći ukupni GBP svih pomoćnih zgrada iznosi 1 % površine građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene, ali ne više od 200 m²
  - najveći broj etaža pomoćne zgrade iznosi dvije etaže i to podrum i prizemlje ili suteren i prizemlje
  - najveća visina pomoćne zgrade iznosi 4 m
  - najmanja udaljenost pomoćne zgrade od granica građevne čestice iznosi 6 m
  - arhitektonsko oblikovanje pomoćne zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
  - krov pomoćne zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
  - na krovnim plohama se mogu postaviti kolektori sunčeve energije
- u okviru građevne čestice treba valorizirati postojeću vegetaciju te u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati postojeća kvalitetna stabla i veće raslinje
- najmanje 30 % površine građevne čestice mora imati svojstvo prirodne upojnosti
- teren namijenjen sportskim i rekreacijskim igralištima (poligonima, vježbalištima i sl.) dozvoljeno je visinski mijenjati radi postizanja potrebnih krivina i nagiba terena, a kada je to nužno za sportsku/rekreacijsku aktivnost
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada i sportskih/rekreacijskih površina koje nemaju svojstvo prirodne upojnosti mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za posjetioce i zaposleno osoblje
- građevna čestica mora imati neposredan priključak na cestu kojim se ostvaruje kolni i pješački pristup građevnoj čestici, a koji se izvodi u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja cestom
- građevna čestica priključuje se na infrastrukturu kako je propisano u članku 45. ovih odredbi
- mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavljima 6., 7. i 8. ovih odredbi.

Rekreacijske površine na otvorenom i pješačko-rekreacijske staze

Članak 50.

(1) Rekreacijske površine na otvorenom koje se uređuju izvan građevinskih područja su funkcionalno vezane za specifična prirodna područja i značajne prirodne osobitosti kao što su: konfiguracija terena, prirodni resursi, ljepota krajobraza i sl., a važne su za odvijanje

različitih oblika rekreacije i izletnički turizam (prvenstveno uz vodotok Rječinu) te mogu biti: otvorena sportska igrališta, vježbališta, izletnički i slični prostori namijenjeni aktivnoj i pasivnoj rekreaciji građana i izletničkom turizmu te prateći sadržaji (ugostiteljstvo i sl.).

(2) Rekreacijsku površinu na otvorenom iz prethodnog stavka ovog članka dozvoljeno je graditi na površinama ostalih obradivih tala (P3), na površinama gospodarskih šuma (Š1) i šuma posebne namjene (Š3) te na površinama ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta (PŠ), a u skladu s ostalim uvjetima mjera zaštite propisanim ovim Prostornim planom te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela/upravitelja.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje rekreacijskih površina na otvorenom, uz obveznu primjenu odredbi članaka 44. i 46. te u prethodnim stavcima ovog članka:

- rekreacijska površina na otvorenom gradi se na jednoj građevnoj čestici
- u okviru građevne čestice rekreacijske površine na otvorenom mogu se graditi pomoćne zgrade: spremište za rekvizite, sanitarni čvor, ugostiteljski sadržaj i sl. (pri čemu je navedene namjene moguće kombinirati u okviru jedne pomoćne zgrade), a uvjeti gradnje pomoćne zgrade su:
  - najveći ukupni GBP svih pomoćnih zgrada iznosi 1 % površine osnovne namjene, ali ne više od 200 m²
  - najveći broj etaža pomoćne zgrade iznosi dvije etaže i to podrum i prizemlje ili suteren i prizemlje
  - najveća visina pomoćne zgrade iznosi 4 m
  - najmanja udaljenost pomoćne zgrade od granica građevne čestice iznosi 6 m
  - arhitektonsko oblikovanje pomoćne zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu
  - krov pomoćne zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja
  - na krovnim plohama se mogu postaviti kolektori sunčeve energije
- u okviru građevne čestice treba valorizirati postojeću vegetaciju te u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati postojeća kvalitetna stabla i veće raslinje
- najmanje 30 % površine građevne čestice mora imati svojstvo prirodne upojnosti
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada i sportskih/rekreacijskih površina koje nemaju svojstvo prirodne upojnosti mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- građevna čestica priključuje se na infrastrukturu kako je propisano u članku 45. ovih odredbi
- ako se građevna čestica priključuje na cestu unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za posjetioce i zaposleno osoblje
- mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavljima 6., 7. i 8. ovih odredbi.

Članak 51.

(1) Pješačko-rekreacijska staza namijenjena je jednoj ili kombinaciji rekreacijskih aktivnosti: šetnji, pješačenju, planinarenju, rekreaciji na trim stazama, biciklizmu, jahanju, skijaškom trčanju i sl., dok pristup motornim vozilima nije dozvoljen niti ostvariv (osim turističkog vlaka, romobila, električnog bicikla i sl. odnosno onih koji su primjereni uz pješake).

(2) Pješačko-rekreacijske staze iz prethodnog stavka ovog članka grade se odnosno uređuju izvan građevinskih područja i cesta na površinama ostalih obradivih tala (P3), gospodarskih šuma (Š1) i šuma posebne namjene (Š3) te na površinama ostalog poljoprivrednog tla, šuma

i šumskog zemljišta (PŠ), a u skladu s ostalim uvjetima mjera zaštite propisanim ovim Prostornim planom te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela/upravitelja.

(3) Trasiranje pješačko-rekreacijske staze provodi se uz maksimalno uvažavanje konfiguracije terena i postojeće vegetacije, posebno postojećih stabala. U tu svrhu potrebno je izraditi analizu i valorizaciju krajobraznih vrijednosti područja na kojemu se utvrđuje građevna čestica pješačko-rekreacijske staze.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje pješačko-rekreacijske staze, uz obveznu primjenu odredbi članaka 44. i 46. te u prethodnim stavcima ovog članka:

- najveća širina pješačko-rekreacijske staze iznosi 2,5 m, a iznimno 4 m kod staze namijenjene i turističkom vlaku
- u okviru građevne čestice pješačko-rekreacijske staze (uz pješačku površinu) mogu se urediti prostori za odmor, vježbanje na otvorenom, roštiljanje i sl., a koji se opremaju klupama, nadstrešnicama, spravama za vježbanje i sl.
- u okviru građevne čestice pješačko-rekreacijske staze (uz pješačku površinu) na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom (točke i potezi) mogu se urediti vidikovci, a koji se opremaju klupama, nadstrešnicama i sl.
- pješačko-rekreacijska staza može se graditi etapno ili fazno
- na pješačko-rekreacijskoj stazi mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- u okviru građevne čestice pješačko-rekreacijske staze mogu se graditi pomoćne zgrade: sanitarni čvor, informativni punkt, odmorište/sklonište, spremište za rekvizite, manji uslužni sadržaj i sl. (pri čemu je navedene namjene moguće kombinirati u okviru jedne pomoćne zgrade), a uvjeti gradnje pomoćne zgrade su:
  - pomoćna zgrada locira se na mjestu s najvećom frekvencijom posjetitelja (ishodišne i završne točke rekreacijskih staza)
  - najmanja međusobna udaljenost dvije pomoćne zgrade na pješačko-rekreacijskoj stazi iznosi 500 m
  - najveći ukupni GBP svih pojedinačnih pomoćnih zgrada iznosi 1 % površine osnovne namjene (odnosno pješačko-rekreacijske staze), a primjenjuje se i u odnosu na površinu osnovne namjene pojedine etape odnosno faze gradnje pješačko-rekreacijske staze
  - najveća tlocrtna površina zatvorenog dijela pomoćne zgrade iznosi 60 m², a natkrivene terase uz nju ne više od veličine tlocrtne površine zatvorenog dijela pomoćne zgrade
  - najveći broj etaža pomoćne zgrade je jedna nadzemna etaža
  - najveća visina pomoćne zgrade iznosi 3 m
  - iznimno od prethodnih podalineja 4., 5. i 6. se prilikom rekonstrukcije postojeće napuštene zgrade ili ruševine može zadržati i tlocrtna površina veća od 60 m² te visina zgrade veća od 3 m
  - pomoćna zgrada mora biti primjereno oblikovana i uklopljena u prostor u kojem se gradi – svojim oblikom, veličinom i visinom te odabirom vidljivih materijala gradnje ne smije narušiti prirodne i tradicijski stvorene vrijednosti područja
  - pristup pomoćnoj zgradi uz pješačko-rekreacijsku stazu može biti i samo pješački
  - sanitarni čvor ili uslužni sadržaj u pomoćnoj zgradi mora biti priključen na ostalu javnu infrastrukturu, a ako to nije moguće mora imati riješenu vlastitu električnu energiju (plinski spremnik, električni agregat i sl.) vodoopskrbu (cisternu) i odvodnju otpadnih voda (pročišćavanje otpadnih voda), ovisno o potrebama i namjeni
- mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavljima 6., 7. i 8. ovih odredbi.

Planinarski domovi

Članak 52.

(1) Na području Općine Jelenje dozvoljena je gradnja planinarskih domova kao pratećih sadržaja u izletničkoj rekreaciji na otvorenom, a koji služe sklanjanju i boravku izletnika. Lokacija pojedinog planinarskog doma se ovim Prostornim planom ne utvrđuje, ali se za smještaj planinarskog doma utvrđuju sljedeći kriteriji:

- planinarski dom može se graditi na području sjeverno od utvrđenog infrastrukturnog koridora autoceste AC (utvrđenog na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*) i to na šumskim površinama razgraničenim kao gospodarske šume (Š1) i šume posebne namjene (Š3) prikazanima na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina*
- na području Općine Jelenje dozvoljeno je izvesti najviše tri planinarska doma
- najmanja međusobna udaljenost dva planinarska doma iznosi 2 km
- građevna čestica planinarskog doma mora biti udaljena najmanje 100 m od ruba korita vodotoka te najmanje 40 m od obuhvata infrastrukturnog koridora autoceste AC.

(2) U planinarskom domu dozvoljeno je obavljanje pratećih djelatnosti – uslužnih (servis opreme), ugostiteljskih (restoran, bar) , ugostiteljsko-turističkih (izletnički smještaj), trgovačkih (suvenirnica) i sl. Smještajni kapacitet u planinarskom domu iznosi najviše 40 ležajeva. Prateći sadržaji (osim smještajnih jedinica) mogu se smjestiti i u pomoćnim zgradama.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje planinarskog doma, uz obveznu primjenu i odredbi članaka 44. i 46. te u prethodnim stavcima ovog članka:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,6
- najveći broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže
- najveća visina zgrade iznosi 7 m
- GBP ukupno svih pomoćnih zgrada iznosi 1 % površine osnovne namjene, ali ne više od 200 m²
- najmanja udaljenost zgrada od regulacijske linije iznosi 6 m
- najmanja udaljenost zgrada od ostalih granica građevne čestice iznosi 4 m
- gabariti zgrade, oblikovanje pročelja i krovišta te upotrijebljeni vidljivi materijali moraju se uskladiti s načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja
- krov mora biti kos, s nagibom i pokrovom prilagođenim lokaciji planinarskog doma
- na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije
- uređenje okućnice, podzida, terasa, ograda i sl. treba riješiti tako da se ne narušava prirodno okruženje te nije dozvoljeno betoniranje kao završni sloj uređenja okućnice
- ograda se podiže po potrebi, u okviru građevne čestice
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- ako građevna čestica ima priključak na cestu, na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna mjesta prema normativu 1 vozilo po smještajnoj jedinici
- građevna čestica može imati kolno-pješački ili samo pješački pristup najmanje širine 3,5 m, a koji mora zadovoljiti uvjete pristupa u interventnim situacijama

- građevna čestica može se priključiti na elektroopskrbnu i vodoopskrbu mrežu, ali se elektroopskrba i vodoopskrba mogu riješiti i individualno na građevnoj čestici (plinskim spremnikom, električnim agregatom, napajanjem iz dozvoljenih obnovljivih izvora energije, cisternom i sl.), dok se odvodnja otpadnih voda mora riješiti nepropusnom sabirnom jamom, u skladu s člankom 101. ovih odredbi.
- mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavljima 6., 7. i 8. ovih odredbi.

Zgrada specifične namjene društvenog sadržaja

Članak 53.

(1) Psihijatrijska bolnica Lopača (B) je postojeća zgrada, izgrađena izvan građanskih područja te namijenjena zdravstvenim djelatnostima na sekundarnoj razini, a ovim Prostornim planom propisuju se uvjeti za njenu rekonstrukciju. Pored propisanih uvjeta se kod rekonstrukcije primjenjuju i uvjeti, standardi i norme propisani posebnim propisima za zdravstvenu djelatnost.

(2) Lokacija smještaja građevne čestice psihijatrijske bolnice prikazana je simbolom B na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* i br. 4. *Građevinska područja*.

(3) Zgrada psihijatrijske bolnice se može graditi i kao složena građevina. Na građevnoj čestici može se smjestiti i jedna ili više pomoćnih zgrada koje s glavnom/složenom čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Sve zgrade na građevnoj čestici moraju činiti arhitektonski oblikovanu cjelinu.

(4) Uz osnovnu namjenu zgrade mogu se u glavnoj/složenoj zgradi i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su spojivi s osnovnom namjenom te ne narušavaju uvjete rada i boravka u glavnoj zgradi. Sadržaji drugih namjena mogu biti: uredske, ugostiteljske, trgovačke i/ili slične djelatnosti te rekreacijski sadržaji. Sadržaj druge namjene na građevnoj čestici ne može biti stambene namjene, a iznimno je dozvoljeno izvesti jedan stan za domara. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne, zdravstvene namjene.

(5) Utvrđuju se uvjeti rekonstrukcije zgrade psihijatrijske bolnice Lopača (SR), uz obveznu primjenu i odredbi članaka 44. i 46. te prethodnih stavaka ovog članka:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²
- postojeću građevnu česticu dozvoljeno je povećati, u skladu s člankom 46. stavkom 1.
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5
- najveća ukupna visina građevine iznosi 11 m
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
- najmanja udaljenost zgrada od regulacijske linije iznosi 6 m
- najmanja udaljenost zgrada od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m
- najmanja udaljenost od glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici iznosi 12 m
- najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice
- odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici
- na građevnoj čestici i u zgradi zdravstvene namjene mora se osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za zaposleno osoblje i posjetioce

- građevna čestica mora imati neposredan priključak na cestu kojim se ostvaruje kolni i pješački pristup građevnoj čestici, a koji se izvodi u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja cestom
- građevna čestica mora biti priključena na sustave elektroopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda, a priključenje na ostale infrastrukture izvodi se u skladu s uvjetima priključenja nadležnog upravitelja pojedinom infrastrukturom
- iznimno od prethodne alineje ovog stavka 5. se do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti u skladu s člankom 101. ovih odredbi
- postupanje s otpadom i mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni su u poglavljima 7. i 8. ovih odredbi.

2.3.2.2. *Gradnja pojedinačne građevine za koju se ne utvrđuje građevna čestica*

Članak 54.

(1) Za zgrade utvrđene u članku 44. stavku 1. točki b) ovih odredbi se ovim Prostornim planom ne određuje lokacija za njihovu gradnju već se utvrđuju područja u kojima se mogu graditi, i to:

- zgrade u funkciji poljoprivrede mogu se graditi na površinama ostalih obradivih tala (P3)
- zgrade u funkciji šumarstva i lovstva mogu se graditi na površinama gospodarskih šuma (Š1), a one koje su namijenjene lovstvu dodatno se ograničava na one površine gospodarskih šuma (Š1) koje su ovim Prostornim planom također utvrđene kao područje lovišta i uzgajališta divljači, prikazano na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*.

(2) Gradnja zgrada utvrđenih u članku 44. stavku 1. točki b) ovih odredbi mora biti u skladu sa svim uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu prostora propisanim ovim Prostornim planom (područja posebnih uvjeta korištenja, područja posebnih ograničenja u korištenju i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite). Mogućnost smještaja pojedine zgrade izvan građevinskih područja se u odnosu na njenu namjenu određuje na način da ona mora biti udaljena od građevinskih područja i građevinskih zemljišta postojećih građevina, osim linijskih infrastrukturnih građevina, najmanje:

- 500 m za zgrade u funkciji uzgoja bilja
- 2.000 m za zgrade u funkciji stočarske djelatnosti
- 500 m za zgrade u funkciji šumarske djelatnosti i lovstva.

Zgrade u funkciji poljoprivrede

Članak 55.

(1) Poljoprivredna zgrada namijenjena je za poljoprivredne djelatnosti uzgoja i prerade poljoprivrednih proizvoda.

(2) Zemljište propisane najmanje površine, na kojemu se može graditi poljoprivredna zgrada ne može biti manje od 1.000 m², odnosno od trećine pripadajućih poljoprivrednih površina u čijoj funkciji se poljoprivredna zgrada gradi. U zemljište poljoprivredne površine ubrajaju se sve katastarske čestice izvan građevinskih područja koje čine funkcionalnu poljoprivrednu cjelinu. Čestice se mogu međusobno dodirivati i/ili biti povezane cestom, kolno-pješačkim ili drugim putom, u krugu 2 km od poljoprivredne zgrade.

(3) U odnosu na vrstu uzgoja poljoprivredne zgrade dijele se na poljoprivredne zgrade za potrebe uzgoja bilja i poljoprivredne zgrade za potrebe stočarske djelatnosti (farme).

(4) U građevinskoj dozvoli za građenje zgrade koja se gradi u skladu s člancima 56. i 57. ovih odredbi navode se i sve katastarske čestice temeljem kojih se ostvaruje zadovoljenje najmanje površine zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti propisane u navedenim člancima. Predmetne katastarske čestice i građevine navedene u toj građevinskoj dozvoli predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu te se ne mogu otuđivati pojedinačno već samo sve zajedno, o čemu nadležni sud po službenoj dužnosti u zemljišnoj knjizi za svaku katastarsku česticu stavlja zabilježbu.

Poljoprivredne zgrade za potrebe uzgoja bilja

Članak 56.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje poljoprivredne zgrade za potrebe uzgoja bilja, a u odnosu površinu poljoprivrednih površina u čijoj funkciji se poljoprivredna zgrada gradi, uz obveznu primjenu odredbi članaka 44., 54. i 55.:

a) na zemljištu najmanje površine 30.000 m²:

- gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem
- najveći GBP zgrada iznosi 600 m², a u navedenu površinu ubrajaju se i pomoćne zgrade
- najveći broj etaža iznosi podrum i dvije nadzemne etaže, a iznimno od prethodne alineje najveća površina podruma iznosi 1.000 m²
- najveća visina zgrade iznosi 7 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 50 m
- površina ugostiteljskog i/ili smještajnog i/ili stambenog dijela može iznositi do 49 % GBP-a svih zgrada
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost

b) na zemljištu najmanje površine 10.000 m²:

- gospodarska namjena za spremanje poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata i poljoprivredne opreme, a u okviru zgrade se može izvesti i stambeni prostor
- najveći GBP zgrade iznosi 100 m²
- najveći broj etaža iznosi dvije etaže
- najveća visina zgrade iznosi 7 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost

c) na zemljištu najmanje površine 5.000 m²:

- gospodarska namjena za spremanje poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata i poljoprivredne opreme
- najveći GBP zgrade iznosi 50 m²
- najveći broj etaža iznosi jedna etaža
- najveća visina zgrade iznosi 3 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m

d) na zemljištu najmanje površine 1.000 m²:

- gospodarska namjena za držanje alata, strojeva i poljoprivredne opreme
- najveći GBP zgrade iznosi 30 m²
- najveći broj etaža iznosi jedna etaža
- najveća visina zgrade iznosi 3 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m.

te se za sve veličine zemljišta utvrđuju i sljedeći uvjeti:

- priključenje zemljišta sa zgradom mora biti kolni pristup širine najmanje 3 m
- u ovisnosti o namjeni i odabranoj tehnologiji prerade, sušenja i skladištenja zgrada mora biti priključena na javnu infrastrukturu, ali se elektroopskrba i vodoopskrba mogu riješiti i individualno na građevnoj čestici (plinskim spremnikom, električnim agregatom, napajanjem iz dozvoljenih obnovljivih izvora energije, cisternom i sl.), dok se odvodnja otpadnih voda mora riješiti nepropusnom sabirnom jamom, u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje plastenika i staklenika za potrebe uzgoja bilja, uz obveznu primjenu odredbi članaka 44., 54. i 55.:

- staklenik odnosno plastenik je lagana montažno-demontažna konstrukcija obložena staklenim ili plastičnim providnim stijenama ili sličnim materijalom
- najmanja površina zemljišta na kojemu je dozvoljeno graditi staklenik/plastenik iznosi 2.000 m².
- najveća visina staklenika/plastenika iznosi 4,5 m
- uz staklenik/plastenik je dozvoljena gradnja pomoćne zgrade za spremanje alata i strojeva, poljoprivredne opreme i sl., GBP-a pomoćne zgrade do 30 m², najviše jednom etažom, bez smještajnih kapaciteta
- najmanja udaljenost staklenika/plastenika od granice zemljišta iznosi 1 m
- najmanja udaljenost staklenika/plastenika od ceste iznosi 4 m
- ako ne postoji vodovodna mreža, voda se osigurava iz cisterne
- uvjet za gradnju staklenika/plastenika je kolni prilaz zemljištu najmanje širine 3 m.

Poljoprivredne zgrade za potrebe stočarske djelatnosti (farma)

Članak 57.

(1) Poljoprivrednu zgradu za potrebe stočarske djelatnosti (farma) dozvoljeno je graditi ako je zadovoljen propisani uvjet najmanjeg broja uvjetnih grla. Uvjetno grlo je grlo stoke težine 500 kg, a sve vrste stoke se preračunavaju na uvjetna grla množenjem broja grla sa koeficijentima utvrđenim u tablici 1.:

Tablica 1. Koeficijenti uvjetnih grla prema vrsti stoke

VRSTA STOKE	KOEFICIJENT
ždrebad, omad	0,6
konj	1
jelen	1
krava, steona junica	1
junad 1 – 2 godine	0,6
junad 6 – 12 mjeseci	0,3
telad do 6 mj.	0,15
svinje	0,15
krmače i nerasti	0,3
sitni glodavci krznaši	0,02
ovce, koze	0,15
janjad i jarci	0,05
tovna perad	0,0025
konzumne nesilice	0,004
purani	0,02

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje poljoprivredne zgrade za potrebe stočarske djelatnosti (farme), a u odnosu površinu poljoprivrednih površina u čijoj funkciji se poljoprivredna zgrada gradi, uz obveznu primjenu odredbi članaka 44., 54. i 55.:

a) na zemljištu najmanje površine 100.000 m²:

- najmanji broj uvjetnih grla iznosi 10
- gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem
- površina ugostiteljskog i/ili smještajnog i/ili stambenog dijela može iznositi do 49 % GBP-a svih zgrada
- najveći GBP zgrada iznosi 1.000 m², a u navedenu površinu ubrajaju se i pomoćne zgrade
- najveća visina zgrade iznosi 8 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost

b) na zemljištu najmanje površine 50.000 m²:

- najmanji broj uvjetnih grla iznosi 5
- gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem
- površina ugostiteljskog i/ili smještajnog i/ili stambenog dijela može iznositi do 30 % GBP-a svih zgrada
- najveći GBP zgrada iznosi 300 m², a u navedenu površinu ubrajaju se i pomoćne zgrade
- najveća visina zgrade iznosi 6 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost

c) na zemljištu najmanje površine 30.000 m²:

- najmanji broj uvjetnih grla iznosi 3
- najveći GBP zgrada iznosi 100 m² a u navedenu površinu ubrajaju se i pomoćne zgrade
- najveća visina zgrade iznosi 3 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost

d) na zemljištu najmanje površine 10.000 m²:

- zgrada za držanje stoke
- najveći GBP zgrade iznosi 30 m²
- najveća visina zgrade iznosi 3 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost

te se za sve veličine zemljišta utvrđuju i sljedeći uvjeti:

- priključenje zemljišta sa zgradom mora biti kolni pristup širine najmanje 3 m
- u ovisnosti o namjeni i odabranoj tehnologiji prerade, sušenja i skladištenja zgrada mora biti priključena na javnu infrastrukturu, ali se elektroopskrba i vodoopskrba mogu riješiti i individualno na građevnoj čestici (plinskim spremnikom, električnim agregatom, napajanjem iz dozvoljenih obnovljivih izvora energije, cisternom i sl.), dok se odvodnja otpadnih voda mora riješiti nepropusnom sabirnom jamom, u skladu s člankom 101. ovih odredbi
- kod gradnje poljoprivredne zgrade za potrebe stočarske djelatnosti (farme) potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.

Zgrade u funkciji šumarstva i lovstva

Članak 58.

(1) Zgrada u funkciji šumarstva služi u obavljanju djelatnosti šumarstva – gospodarenje šumama (lugarnica i sklonište) i lovstvo (lovačka kuća, sklonište, čeka, hranilište i pojilište za divljač i sl. te spremište za drva i sl.).

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje zgrade za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće, uz obveznu primjenu odredbi članaka 44., 54. i 58.:

- gradnja lugarnice ili lovačke kuće dozvoljena je za registrirane djelatnosti šumarstva ili lovstva
- najveći GBP zgrada iznosi 200 m², a u navedenu površinu ubrajaju se i pomoćne zgrade
- najveći broj etaža iznosi dvije nadzemne etaže
- najveća visina zgrade iznosi 7 m
- najmanja udaljenost od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m
- površina ugostiteljskog i/ili smještajnog dijela može iznositi do 50 % GBP-a svih zgrada
- pri oblikovanju zgrada voditi računa o skladnom uklapanju u okolni šumski krajobraz i koristiti elemente tradicionalnog graditeljstva
- građevna čestica može imati kolno-pješački ili samo pješački pristup najmanje širine 3,5 m, a koji mora zadovoljiti uvjete pristupa u interventnim situacijama
- građevna čestica može se priključiti na elektroopskrbnu i vodoopskrbu mrežu, ali se elektroopskrba i vodoopskrba mogu riješiti i individualno na građevnoj čestici (plinskim spremnikom, električnim agregatom, napajanjem iz dozvoljenih obnovljivih izvora energije, cisternom i sl.), dok se odvodnja otpadnih voda mora riješiti nepropusnom sabirnom jamom, u skladu s člankom 101. ovih odredbi.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje ostalih zgrada i površina u funkciji šumarstva i lovstva (sklonište, čeka, hranilište i pojilište za divljač i sl. te spremište za drva i sl.), uz obveznu primjenu odredbi članaka 44., 54. i 58.:

- pristup zgradama omogućiti najmanje pješačkim pristupnim putem
- spremište za drva gradi se samo kao nadstrešnica tlocrtne površine do 30 m²
- za zgradu u funkciji lova, tipa sklonište, spremište opreme i sl. najveći GBP zgrade iznosi 25 m², a najveća visina zgrade iznosi 3m.

2.3.2.3. *Rekonstrukcija postojećih zgrada izvan građevinskih područja*

Članak 59.

Postojeća građevina izvan građevinskih područja rekonstruira se u skladu s uvjetima gradnje propisanim za gradnju građevine u građevinskom području naselja i to one namjene koje je i postojeća građevina izvan građevinskog područja, a kada je potrebno mogu se primijeniti i uvjeti utvrđeni u poglavlju 2.2.8.1. ovih odredbi uz sljedeće iznimke:

- postojeću građevinu izvan građevinskih područja nije dozvoljeno prenamijeniti, a iznimno ju je dozvoljeno prenamijeniti sukladno namjeni zgrade koju je dozvoljeno graditi izvan građevinskih područja u skladu s odredbama ovog Prostornog plana
- iznimno od prethodne alineje ovog stavka postojeću zgradu u funkciji poljoprivrede ili u funkciji šumarstva/lovstva nije dozvoljeno prenamijeniti u zgradu druge namjene
- postojeću jednostambenu ili manju višestambenu zgradu nije dozvoljeno prenamijeniti u višestambenu zgradu.

2.3.2.4. *Ostale građevine i površine izvan građevinskih područja*

Članak 60.

(1) Ostale građevine i površine izvan građevinskih područja su jednostavne građevine utvrđene posebnim propisom koje se grade na javnoj površini u skladu s Odlukom Općinskog vijeća Općine Jelenje, a mogu biti: spomeničko ili sakralno obilježje te privremene površine za javna okupljanja na otvorenom i sl.

(2) Za uređenje spomeničkog obilježja može se provesti arhitektonsko-urbanistički natječaj.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 61.

(1) Zgrade gospodarskih djelatnosti smještaju se unutar građevinskih područja naselja, izdvojenih građevinskih područja izvan naselja poslovne (K) i ugostiteljsko-turističke (T) namjene ili izvan građevinskih područja.

(2) Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka (1) ovog članka uz uvjet da se racionalno koristi prostor te da one nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

(3) Uvjeti gradnje zgrada gospodarskih djelatnosti unutar građevinskih područja naselja propisani su u poglavljima 2.2.4. i 2.2.5. ovih odredbi.

(4) Uvjeti gradnje zgrada gospodarskih djelatnosti unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja propisani su u poglavljima 2.3.1.1. i 2.3.1.2. ovih odredbi.

Članak 62.

(1) Koncepcija dugoročnog gospodarskog razvoja Općine Jelenje temelji se na vlastitim razvojnim iskustvima kao i tendencijama razvoja Primorsko-goranske županije i Republike Hrvatske u cjelini. Planirani razvoj općinskog područja bazirat će se na postojećim kadrovskim, prirodnim i prostornim resursima, te na sinkroniziranom povezivanju gospodarskog, prostornog, ekološkog i društvenog razvoja. Budući razvitak gospodarstva ima najveće mogućnosti u tercijarnim djelatnostima koje će biti u funkciji lokalnog stanovništva i gospodarstva te u funkciji turista i izletnika. Pravci budućeg razvoja u okviru pojedinih sektora su:

1. Primarni sektor – djelomično oživljavanje tradicionalnih i uvođenje novih poljoprivrednih i stočarskih grana kao što su voćarstvo, povrtlarstvo, gljivarstvo, ljekovito bilje, cvjećarstvo, ovčarstvo, kozarstvo, peradarstvo, slatkovodni ribolov, proizvodnja namirnica za tzv. zdravu hranu i dr.
2. Sekundarni sektor – mogućnosti oživljavanja djelatnosti ovog sektora su kroz razvoj manjih pogona čiste industrije i proizvodnog obrtništva za preradu drva, metala, plastike, te razvoj trgovačkih društava iz područja građevinarstva (visokogradnje i niskogradnje) te iskorištavanje obnovljivih izvora energije.
3. Tercijarni sektor – i u buduće je najperspektivniji sektor, pa će se pored trgovine, razvijati i drugi oblici financijskih i intelektualnih usluga te naročito turizam i ugostiteljstvo. Moguće je razvijati izletnički, lovni, sportski, ribolovni i seoski turizam. Kroz turizam se može ponuditi doživljaj koji uključuje sport, rekreaciju, gastronomiju (posebno autohtoni specijaliteti) i ugođaj.
4. Kvartalni sektor – prvenstveno će se razvijati u cilju poboljšanja kvalitete usluga, dok se ne očekuje značajnije povećanje kapaciteta.

(2) Osnovni pokazatelji i smjernice vezane za mogući razvitak pojedinih gospodarskih grana prikazani su u narednim člancima ovog poglavlja 3.

3.1. Poljoprivreda i stočarstvo

Članak 63.

(1) Glavni pravci razvoja poljoprivrede i stočarstva su obnova i proširenje voćnjaka, proširenje uzgoja svih vrsta povrća, intenziviranje ovčarstva, kozarstva i pčelarstva, formiranje plantažne proizvodnje, izgradnja modernog poljoprivrednog obiteljskog gospodarstva (proizvodnja za tržište) i uvođenje primarne prerade domaćih poljoprivrednih proizvoda za lokalno tržište pa i izvoz (sira, janjećeg mesa i mesnih prerađevina, meda i dr.).

(2) S ciljem razvoja poljoprivredne proizvodnje potrebno je:

- zaštititi preostalo obradivo poljoprivredno zemljište te zaštiti gromače i poljoprivredne čestice kao etno baštinu
- izraditi program lokalnog razvoja poljoprivredne proizvodnje, utvrditi ograničenja i stvarati poticajno razvojno okruženje
- inicirati izradu razvojno-investicijskih programa za pojedine poljoprivredne grane, razraditi program vlastitih mjera za stimuliranje proizvodnje zdrave hrane, za sniženje prireza i komunalnih doprinosa u početno vrijeme ostvarenja nove proizvodnje, za korištenje napuštenih i neobrađenih poljoprivrednih površina i raznih izgrađenih građevina (kućica, cisterni, lokava i sl.)
- očuvati postojeće obradive poljoprivredne površine potrebne za očekivani razvoj proizvodnje povrća.

3.2. Šumarstvo i lov

Članak 64.

(1) Osnovni ciljevi razvoja šumarstva su očuvanje ekosustava, održanje i poboljšavanje opće korisnih funkcija šuma i zadržavanje autohtonih vrsta. Sječa u cilju prorjeđivanja i čišćenja šuma određena je Programom gospodarenja šumama. Programom su predviđene i aktivnosti na njezi i zaštiti od požara te davanje na korištenje pašnjačkih površina ovčarima.

(2) Na neobraslom šumskom tlu, koji čini značajan dio prostora Općine, moguće je pošumljavanje, a mogu se uzgajati i poljoprivredne kulture. Šumarija treba omogućiti korištenje prikladnog neobraslog zemljišta zainteresiranim osobama ili poduzećima za proizvodnju poljoprivrednih kultura, npr. voćaka, te poticati sadnju drugih autohtonih kultura za koje postoje uvjeti.

(3) Razvoj lovstva treba nastaviti u okviru dosadašnjih odnosa i vrijednosti. Turistima treba nuditi dio mogućeg odstrela, organizirati prigodne manifestacije i potpore održanju lovnog fonda.

3.3. Prerađivačka industrija, građevinarstvo i proizvodno obrtništvo

Članak 65.

(1) Prerađivačka industrija i proizvodno obrtništvo tzv. „mala industrija“, ima značajne mogućnosti daljnjeg razvoja, prvenstveno zbog kadrovskog potencijala i relativno izgrađene infrastrukture. Razvojne mogućnosti su bitno veće u odnosu na postojeće stanje. Ova je djelatnost poželjna radi uravnoteženja gospodarske strukture Općine, ali i kao dodatna mogućnost za trajno zapošljavanje stanovništva.

(2) Dio prerađivačke djelatnosti će se oslanjati na postojeće programe kao što su prerada drva, prerada plastike, obrada metala, proizvodnja kruha i pekarskih proizvoda i dr. Pored

postojećih, realno je računati s novim proizvodnim programima koje će poticati lokalna i regionalna samouprava. Najznačajniji dio tih programa planira se u okviru manjih tvrtki te u proizvodnom obrtništvu, a odnosi se na opremu i uređaje za uredske strojeve i računala, proizvodnju električne i optičke opreme, proizvodnju i preradu hrane, tjestenine, tekstila, proizvodnju proizvoda od vune (npr. izradu izolacijskog materijala s podlogom vune), pripremu stočne hrane i sl.

(3) Preduvjet razvoja ove djelatnosti je uspješna suradnja s vodećim gospodarskim subjektima u Županiji te uvođenje suvremenih proizvodnih tehnologija bez štetnih utjecaja na okoliš. Nove tehnologije će nužno povećati proizvodnost pa se dugoročno ne očekuje velik broj zaposlenih u ovoj djelatnosti.

Posebne mogućnosti imaju tzv. „mali pogoni“ u proizvodnji, preradi i pakiranju „zdrave hrane“ kao što su npr. izrada voćnih sokova, pakiranje i sušenje mesa, proizvodnja sireva i mliječnih proizvoda, sušenje i pakiranje ljekovitog bilja, čajeva i drugih proizvoda u standardnim težinama, priprema domaćih jela za opskrbu hotela, ugostiteljstva i turista. Za te poslove treba izraditi programe, osigurati stručne radnike, prostor, tehnologiju i tržište te pronaći potrebna investicijska sredstva.

(4) Predviđen je razvoj i građevinske djelatnosti koju je moguće smjestiti u novim proizvodnim i skladišnim prostorima te razvoj proizvodnog obrta koji obuhvaća popravak vozila, kućanskih aparata, televizora, električnih instalacija, izradu odjeće, izradu metalnih, drvenih, papirnih i plastičnih predmeta, suvenira i sl.

3.4. Trgovina

Članak 66.

(1) Trgovina je po broju zaposlenih među vodećim gospodarskim granama Općine, a to će ostati i u sljedećem dugoročnom razdoblju.

(2) U daljem razvoju trgovine potrebno je širiti mrežu modernih oblika prodaje, obogaćivati asortiman roba, modernizirati tehničku opremu i poduzeti mjere za usavršavanje prodajnog i skladišnog osoblja. U tu svrhu treba osigurati povoljnije prostore, kredite i jeftiniju nabavu od proizvođača u zajedničkim aranžmanima. Trgovina bi mogla jače razviti oplemenjivanje i pripremu proizvoda za tržište (flaširanje vina, bezalkoholnih pića, pakiranje i dorada poljoprivrednih proizvoda i sl.)

(3) Trgovina će pratiti porast standarda stanovništva, povećanje turističkog prometa i bržeg razvoja gospodarskih djelatnosti, pa će se u njeno proširenje i modernizaciju ulagati veća sredstva nego dosad. Trgovina će svoje potrebe za poslovnim prostorima uglavnom interpolirati u postojeće prostore, ali je potrebno predvidjeti i nove dopunske prodajne i skladišne prostore u novim poslovnim zonama.

3.5. Turizam i ugostiteljstvo

Članak 67.

(1) Turizam i ugostiteljstvo su djelatnosti kroz koje se može najbolje valorizirati bogatstvo prirodne ljepote i postojeće kulturno-povijesno nasljeđe ovog dijela Grobinštine. Turizam ima dobru perspektivu koju treba iskoristiti jer višestruko djeluje na razvoj ostalih gospodarskih djelatnosti; proizvodnju i preradu artikala za turističku ponudu, sportske aktivnosti i kulturna događanja.

(2) Razvitak turizma na području Općine oslanjat će se na dva ključna faktora, a to su:

- atraktivan krajolik iznimne prirodne ljepote uz vodotok Rječinu, koji obuhvaća naselja Lukeži, Ratulje, Lopača, Baštijani, Martinovo Selo, Trnovicu, Zoretiće i Kukuljane. Područje je pogodno za razvitak ruralnog turizma sa svim sadržajima koje ga takvim čine, kao i izletničkog, rekreacijskog, lovnog i ribolovnog turizma
- sportski sadržaji dijelom na području Općine Jelenje, a dijelom u susjednoj Općini Čavle, kao što je automotodrom i aerodrom. Ambiciozni razvojni planovi za planirane sportske sadržaje predviđaju znatan broj posjetitelja visoke platežne moći, što zahtjeva visoku kvalitetu smještaja i uopće turističke ponude.

(3) Glavni ciljevi razvitka turizma u Općini Jelenje su:

- povećati i poboljšati kvalitetu turističkog proizvoda kao kompleksnog destinacijskog proizvoda, koji bi, osim kategoriziranih smještajnih i ugostiteljskih kapaciteta, sačinjavali sportsko-rekreacijski, zabavno-kulturni sadržaji i manifestacije, ukratko doživljaj
- racionalno koristiti prostor, posebno najkvalitetniji prostor uz vodotok Rječine u korist izgradnje rekreacijskih sadržaja
- spriječiti nepovoljne utjecaje turizma na okoliš boljom regulacijom prometa, zaštitom prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti, upravnom i građanskom kontrolom te primjenom sintagme održivog razvoja (potrebno je čuvati postojeće prostore, krajobraze, poljoprivredna i šumska područja i biološku raznovrsnost Općine).

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 68.

(1) Ovim Prostornim planom određen je broj i lokacija zgrada društvenih djelatnosti kao minimalne vrijednosti za područje Općine Jelenje. Razmještaj zgrada društvenih djelatnosti u pojedinom građevinskom području naselja ili izvan građevinskih područja prikazan je na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina*.

(2) Uvjeti gradnje zgrada društvenih djelatnosti, kada se grade neposrednom provedbom ovog Prostornog plana, propisani su u poglavljima 2.2.2. i 2.2.3. ovih odredbi.

Članak 69.

(1) Prostornim planom je unutar građevinskog područja naselja NA 12 Podhum određen smještaj zgrade predškolske ustanove, a unutar osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice smještaj zgrade osnovne škole.

(2) Prema potrebi dozvoljeno je sukladno uvjetima gradnje zgrada društvene namjene smještati dodatne zgrade ustanova predškolskog ili školskog obrazovanja.

Članak 70.

(1) Prostornim planom je za područje Općine Jelenje utvrđen smještaj zgrade primarne zdravstvene zaštite – ambulante, u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice.

(2) U primarnoj zdravstvenoj zaštiti potrebno je povećati broj ambulanti opće medicine za jednu, s odgovarajućim liječničkim timom.

(3) Prostornim planom se predviđa razvoj sekundarne zdravstvene zaštite formiranjem poliklinike sa specijalističkim ordinacijama.

(4) Na području Općine Jelenje djeluje Psihijatrijska bolnica Lopača, za koju su Prostornim planom osigurani prostorni uvjeti za povećanje kapaciteta, a uvjeti gradnje propisani su u članku 53. ovih odredbi.

Članak 71.

(1) Prostornim planom predviđene su zgrade i površine namijenjene smještaju sportsko-rekreacijskih sadržaja unutar građevinskih područja naselja i izvan građevinskih područja .

(2) Višenamjenska školska sportska dvorana smještena je u građevinskom području naselja NA 1 Dražice, uz zgradu osnovne škole.

(3) Prostornim planom je u građevinskim područjima naselja dozvoljena gradnja sportsko-rekreacijskih zgrada i površina (u skladu s uvjetima gradnje propisanima u poglavlju 2.2.3. ovih odredbi).

(4) Prostornim planom planira se smještaj zgrade zatvorenog bazena u građevinskom području naselja NA 14 Ratulje na lokaciji uz zgradu bivše osnovne škole na način da se postojeća zgrada djelomično ili u cijelosti prilagodi potrebama nove sportsko-rekreacijske namjene te dodatno na okolnim građevnim česticama u vlasništvu Općine Jelenje planira gradnja nove zgrade zatvorenog bazena.

(5) Izvan građevinskih područja planirana je gradnja:

- sportsko-rekreacijskog centra za sportsko-rekreativno i terapijsko jahanje na lokaciji Linčetovo, južno od bolnice Lopača (uvjeti gradnje propisani su u članku 48. ovih odredbi)
- sportsko-rekreacijskog *trail* centra na lokaciji Rastočina kao startne pozicije u mreži planinarskih i biciklističkih staza i putova i s dodatnim sportskim i rekreacijskim sadržajima (uvjeti gradnje propisani su u članku 49. ovih odredbi),

a omogućena je gradnja i planinarskih domova te rekreacijskih površina na otvorenom i pješačko-rekreacijskih staza (u skladu s uvjetima gradnje propisanim u člancima 50. i 51. ovih odredbi).

Članak 72.

Prostornim planom su za područje Općine Jelenje određeni minimalni sadržaji u kulturi: knjižnica i čitaonica u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice.

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 73.

(1) Prostornim planom određeni su sljedeći infrastrukturni sustavi:

- prometni sustav (cestovni promet, zračni promet, pošta i elektroničke komunikacije)
- energetski sustav (elektroopskrba, plinoopskrba)
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, uređenje vodotoka i voda).

(2) Infrastrukturni sustavi iz stavka 1. ovog članka prikazani su na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* (cestovni promet), br. 2.A *Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav*, br. 2.B *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav*, br. 2.C *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba*, br. 2.D *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda* i br. 2.E *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Uređenje vodotoka i voda*.

(3) Pojedini dijelovi infrastrukturnih sustava i mreža su na kartografskim prikazima iz stavka 2. ovog članka prikazani:

- linijom – ceste, vodovi i kanali elektroničke komunikacije, plinovodi, elektroenergetski dalekovodi i kabeli, hidrotehnički tunel, vodoopskrbni cjevovodi, odvodni i tlačni cjevovodi javne odvodnje, vodotoci I. i II. reda, kanali sustava uređenja vodotoka i voda
- površinom – retencije, akumulacije
- simbolom – helidrom, pošta, područne telefonske centrale, redukcijska stanica plinoopskrbe, hidroelektrane, transformatorske stanice, brane na akumulacijama, vodozahvati površinskih i podzemnih voda, uređaj za pročišćavanje pitke vode, vodospreme, crpna i redukcijske stanice vodoopskrbe, crpne stanice javne odvodnje.

Linije označavaju osi vodotokâ te trase postojećih linijskih infrastrukturnih građevina, odnosno trase (osi) infrastrukturnih koridora planiranih linijskih infrastrukturnih građevina. Površinama su određene vodne površine. Simboli označavaju lokaciju smještaja površinske infrastrukturne građevine za koje se utvrđuje građevna čestica ili lokaciju smještaja infrastrukturnog uređaja/instalacije.

(4) Infrastrukturni koridor je površinom određen za planiranu autocestu AC (širine 200 m na većem dijelu dionice te s proširenjem do 800 m na području uz akumulaciju Kukuljani), a prikazan je na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*. Površine svih ostalih infrastrukturnih koridora utvrđuju se prema tablici 2. na način da se od osi trase linijske infrastrukturne građevine prikazane u grafičkom dijelu Prostornog plana obostrano dodaje pola utvrđene širine infrastrukturnog koridora:

Tablica 2. Širine infrastrukturnih koridora građevina infrastrukture planiranih ovim Prostornim planom

Sustav		Podsustav		Građevina	Širina infrastrukt. koridora (m)
		vrsta	kategorija	vrsta	
Prometni sustav	Cestovni promet	ceste	županijska	županijska cesta	70
			lokalna	lokalna cesta	20
			ostala	nerazvrstana cesta	15
	Elektroničke komunikacije	kabelska kanalizacija	županijska	magistralna kabelska kanalizacija	1
			lokalna	ostala kabelska kanalizacija	1
Energetski sustav	Elektroopskrba	dalekovod	državni	dalekovod 400 kV	200
			državni	dalekovod 220 kV	100
			županijski	dalekovod 110 kV	70
			ostali	dalekovod 35 kV	30
				kabelski vod 10 (20) kV	8
		hidrotehnički tunel	državni	dovodni kanal	10
	Plinoopskrba	plinovod	državni	magistralni međunarodni plinovod	100
			županijski	magistralni plinovod	60
Vodnogospodarski sustav	Vodoopskrba	vodovod	županijski	magistralni cjevovod	10
			lokalni	ostali cjevovod	4
	Odvodnja otpadnih voda	kolektor	županijski	kolektor	6
			lokalni	sekundarni kolektor	4
	Uređenje vodotoka i voda	vodotoci i vode I. i II. reda	državna	vodotok ili vodna površina za koju nije utvrđeno inundacijsko područje	propisano u članku 104. stavcima 5. i 6.

(5) Bilo koji zahvat u prostoru unutar nekog od infrastrukturnih koridora utvrđenih u prethodnom stavku ovog članka kao i unutar zaštitnog prostora pojedine postojeće infrastrukture utvrđenog posebnim propisom provodi se u skladu s posebnim propisima te uz suglasnost i u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za infrastrukturu za koju je infrastrukturni koridor odnosno zaštitni prostor utvrđen.

5.1. Prometni sustav

5.1.1. Cestovni promet

Članak 74.

Planiranu cestovnu mrežu na području Općine Jelenje čine linijske infrastrukturne građevine (ceste državnog, županijskog, lokalnog značaja i ostale ceste te biciklističke staze i šetnice) i plošne infrastrukturne građevine (benzinska postaja, javna parkirališta, javne garaže te drugi prateći sadržaji i građevine u funkciji prometa). Na kartografskom prikazu br. 2.A *Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav* prikazane su trase postojećih ili trase (osi) infrastrukturnih koridora planiranih javnih i ostalih cesta označene oznakama AC (autocesta državnog značaja), ŽC (ceste županijskog značaja), LC (ceste lokalnog značaja) i OC (ostale ceste) pri čemu su od svih prikazanih ostalih cesta na kartografskom prikazu oznakom OC označene samo one koje povezuju pojedina građevinska područja naselja na cestovnu mrežu Općine Jelenje i to sljedeća građevinska područja: NA 2 Baštijani, Na 3 Brnelići i NA 11 Milaši, NA 9 Lukeži, Na 4 Drastin i njegov izdvojeni dio NA 4a te NA 16 Valići. Pored ostalih cesta prikazanih na kartografskom prikazu br. 2.A *Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav* moguće je temeljem uvjeta gradnje ostalih cesta propisanih u članku 77. ovih odredbi graditi i druge ostale ceste te mijenjati trase postojećih ostalih cesta, a kada se detaljnijom analizom utvrdi konačna trasa pojedine ostale ceste.

5.1.1.1. *Cesta državnog značaja (autocesta AC)*

Članak 75.

(1) Na području Općine Jelenje planirana je autocesta AC kao dio dionice planirane autoceste Rupa – Rijeka – Žuta Lokva obilazno oko grada Rijeke, sa čvorištima: Rupa – Miklavija – Permani – Viškovo – Dražice – Grobničko polje – Mali Svib – Križišće – spoj na trasu Križišće – Žuta Lokva.

(2) Utvrđuju se osnovni uvjeti gradnje autoceste AC:

- autocesta AC gradi se sukladno posebnom propisu o cestama te posebnom propisu o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa
- građevna čestica autoceste smješta se unutar infrastrukturnog koridora prikazanog na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*
- na dionici autoceste moraju se predvidjeti pješački i kolni prolazi na lokacijama gdje autocesta presijeca tradicijske pješačke i kolne komunikacije prema zaleđu Općine Jelenje
- do utvrđivanja građevne čestice autoceste i njenog zaštitnog prostora sukladno posebnom propisu nisu dozvoljeni zahvati u prostoru unutar infrastrukturnog koridora iz prethodne alineje ovog stavka osim ovim Prostornim planom planiranih građevina infrastrukturnih sustava, a u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za autoceste
- prethodna alineja ovog stavka ne primjenjuje se kod gradnje ovim Prostornim planom svih dozvoljenih zahvata u prostoru unutar građevinskog područja naselja NA 6 Kukuljani

- kod gradnje autoceste AC moraju se primijeniti sve ovim Prostornim planom propisane mjere zaštite, a posebno one propisane u člancima 122. i 131. ovih odredbi
- po utvrđivanju građevne čestice autoceste i njenog zaštitnog prostora svi zahvati u prostoru unutar zaštitnog prostora autoceste grade se u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za upravljanje autocestom.

5.1.1.2. *Ceste županijskog značaja (ŽC) i ceste lokalnog značaja (LC)*

Članak 76.

(1) Mrežu cesta županijskog značaja na području općine Jelenje čine sljedeće ceste:

- ŽC1: Čavle – Dražice - čvor Dražice
- ŽC2: od ceste ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) – Soboli do spoja na cestu ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice)
- ŽC3: Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo
- ŽC4: od ceste ŽC3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) do ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice)
- ŽC5: Martinovo Selo – Lopača do spoja na cestu ŽC6
- ŽC6: od ceste ŽC3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) – Lopača – A. G. Rijeka

(2) Mrežu cesta lokalnog značaja na području općine Jelenje čine sljedeće ceste:

- LC1: Dražice – Podhum do spoja s cestom ŽC2
- LC2: od ceste ŽC3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) – Kukuljani – Zoretići

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje cesta županijskog (ŽC) i lokalnog značaja (LC):

- ceste županijskog (ŽC) i lokalnog značaja (LC) grade se sukladno posebnom propisu o cestama te posebnom propisu o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa
- nogostup uz ceste se u građevinskim područjima izvodi dvostrano, pojedinačne širine najmanje 1,6 m, dok izvan građevinskih područja nogostup cesta nije obvezno izvoditi, ali se preporuča izvesti između dva manje udaljena građevinska područja
- prilikom gradnje ili rekonstrukcije ceste županijskog ili lokalnog značaja unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja, kada zbog postojeće izgradnje nije moguće zadovoljiti tehničke elemente i uvjete koji se zahtijevaju za županijsku odnosno lokalnu cestu kao i najmanju širinu nogostupa utvrđenu u prethodnoj alineji ovog stavka, dozvoljeno je poprečni i uzdužni nagib ceste kao i širine nogostupa prilagoditi prostornim mogućnostima, do najveće prostorno ostvarive širine ceste odnosno nogostupa
- prilikom gradnje i rekonstrukcije cesta županijskog ili lokalno značaja potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti prilagođavanjem konačne trase ceste prirodnim oblicima terena uz minimalno korištenje podzidâ, usjeka i nasipa, a kod saniranja postojećih nasipa, usjeka i podzida obvezno je njihovo ozelenjavanje, formiranje terasa i izvedba drugih radova kojima se osigurava uklapanje trase ceste u krajobraz
- po utvrđivanju građevne čestice županijske ili lokalne ceste i njenog zaštitnog prostora svi zahvati u prostoru unutar zaštitnog prostora ceste grade se u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnog za upravljanje županijskom odnosno lokalnom cestom
- za planiranu cestu županijskog značaja oznake ŽC2 (od ceste ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) – Soboli do spoja na cestu ŽC1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice)) u dijelu gdje prolazi zonom zabrane gradnje oko vojno-skladišnog kompleksa „Zahum“ utvrđenom u članku 145. ovih odredbi potrebno je ishoditi suglasnost i posebne uvjete tijela nadležnog za obranu RH; konačnu trasu ceste županijskog značaja oznake ŽC2 potrebno je koliko god je moguće izmjestiti izvan zone zabrane gradnje i odgovarajućim tehničkim rješenjima

zaštititi vojnu lokaciju kako bi se omogućilo njeno funkcionalno korištenje i sigurnost te povećala sigurnost i zaštita ljudi i imovine na predmetnom području.

5.1.1.3. *Ostale ceste*

Članak 77.

(1) Mrežu ostalih cesta (koje se prema posebnom propisu utvrđuju kao „nerazvrstane ceste“) čine sve ceste osim cesta utvrđenih u člancima 75. i 76. ovih odredbi (odnosno osim onih koje se prema posebnom propisu utvrđuju kao „javne ceste“).

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje ostalih cesta:

- najmanja širina kolnog traka dvosmjerne ceste iznosi 2,75 m
- najmanja širina kolnog traka jednosmjerne jednotračne ceste iznosi 4,5 m
- najmanja širina nogostupa ceste iznosi 1 m, a preporučena širina nogostupa ceste iznosi 1,6 m
- u građevinskim područjima nogostup ceste se obvezno izvodi s obje strane kolnika, dok izvan građevinskih područja nogostup cesta nije obvezno izvoditi, ali se preporuča izvesti između manje udaljenih građevinskih područja
- iznimno od 3. i 4. alineje ovog stavka se prilikom gradnje ili rekonstrukcije ceste unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja, kada zbog postojeće izgradnje nije moguće ostvariti nogostup s obje strane kolnika i/ili nije moguće ostvariti najmanju širinu nogostupa utvrđenu u 3. alineji ovog stavka, dozvoljeno je izvesti jednostrani nogostup i/ili širinu jednog ili oba nogostupa prilagoditi prostornim mogućnostima, do najveće prostorno ostvarive širine ceste odnosno nogostupa
- najmanja širina zemljišnog pojasa s obiju strana ceste potrebnog za nesmetano održavanje ceste iznosi 0,5 m računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste
- najveća duljina slijepe ceste iznosi 100 m, koja na slijepom kraku mora imati izvedeno okretište
- na građevnoj čestici ceste, a uzduž kolnika, moguće je graditi javno parkiralište gdje najmanja veličina parkirališnog mjesta iznosi 2,5 x 5,0 m te se od ukupnog broja parkirališnih mjesta 5 % (ali ne manje od jednog) mora izvesti prilagođene za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- najmanja širina zelenog pojasa ceste namijenjena sadnji niskog zelenila iznosi 2,0 m odnosno namijenjena sadnji visokog zelenila iznosi 3,0
- najmanja udaljenost sadnje drvoreda ili pojedinačnih stabala od ruba kolnika iznosi 1,5 m
- odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila cesta:
  - površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
  - nogostup nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15 m
  - kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba upuštenih rubnika.

(3) Iznimno kod rekonstrukcije postojeće ceste koja ne zadovoljava tehničke elemente propisane u prethodnom stavku ovog članka, a zbog postojeće izgradnje ne postoje prostorni uvjeti za zadovoljenje propisanih tehničkih elemenata, moguće je rekonstruirati cestu uz uvjet proširenja ceste do prostorno ostvarive širine.

(4) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka je kod rekonstrukcije postojeće ceste u tradicionalnom dijelu naselja utvrđenima u članku 11. stavku 4. ovih odredbi moguće u potpunosti zadržati postojeće tehničke elemente ceste.

5.1.1.4. *Benzinske postaje*

Članak 78.

(1) Benzinska postaja nalazi se u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice.

(2) Rekonstrukcija postojeće benzinske stanice provodi se sukladno uvjetima gradnje poslovne zgrade propisanima u poglavlju 2.2.4.1. ovih odredbi, a koja mora biti i u skladu s posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnih tijela.

5.1.1.5. *Javna parkirališta i garaže*

Članak 79.

(1) Javno parkiralište je otvoren javni prostor namijenjen parkiranju osobnih i manjih teretnih vozila (i autobusa, ako je tomu prilagođen).

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje javnog parkirališta:

- normativ za određivanje najmanje veličine građevne čestice: 35 m² površine javnog parkirališta po jednom osobnom ili manjem teretnom vozilu, a 120 m² po jednom autobusu
- najmanja veličina parkirališnog mjesta za osobno ili manje teretno vozilo iznosi 2,5 x 5,0 m, a za autobus 4,0 x 12,0 m
- na javnom parkiralištu se za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti mora izvesti 5 % pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga
- građevnu česticu javnog parkirališta treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije te je na tri parkirališna mjesta obvezno zasaditi jedno stablo
- javno parkiralište mora imati neposredan kolni priključak na cestu, a koji treba izvesti na način da nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa te u skladu s uvjetima nadležnog tijela za cestu

(3) Javna garaža je zgrada namijenjena skupnom smještaju cestovnih vozila (osobnih i manjih teretnih).

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje javne garaže:

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4
- najveća visina zgrade javne garaže iznosi 7,5 m, a iznimno najveća visina jednoetažne zgrade javne garaže iznosi 3,5 m
- najmanja udaljenost zgrade javne garaže od regulacijske linije iznosi 6 m
- najmanja udaljenost zgrade javne garaže od ostalih granica građevne čestice iznosi 4 m
- najmanja udaljenost od zgrade na susjednoj građevnoj čestici iznosi 6 m
- građevna čestica javne garaže mora imati neposredan kolni priključak na cestu, a koji treba izvesti na način da nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa te u skladu s uvjetima nadležnog tijela za cestu
- u javnoj garaži se za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti mora izvesti 5 % pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga
- dozvoljeno je fazno građenje zgrade javne garaže
- javna garaža ne može se prenamijeniti u prostor druge namjene.

5.1.1.6. *Biciklistički promet*

Članak 80.

(1) Biciklistički promet ostvaruje se kao:

- biciklistička traka u profilu ceste/šetnice kao dio kolnika/nogostupa
- biciklistička staza u profilu ili izvan profila ceste/šetnice kao zasebna površina

(2) Biciklistička traka se u profilu ceste ili staze obilježava na dijelu kolnika/nogostupa odgovarajućom prometnom signalizacijom, a od trake za vozila/pješake je odvojena razdjelnom crtom. Biciklistička traka u profilu ceste namijenjena jednosmjernom prometu bicikala izvodi se uz desni rub kolnika najmanje širine 1 m, a kada je potrebno i uz izvedbu sigurnosnog pojasa uz biciklističku traku u odnosu na stalne prepreke (stupovi za rasvjetu, prometni znakovi, građevine) najmanje širine 0,25 m.

(3) Uvjeti gradnje biciklističke staze u profilu ceste koja je izdvojena od kolnika/nogostupa ili kao zasebne biciklističke površine izvan profila ceste/staze:

- najmanja širina prometnog profila jednosmjerne biciklističke staze iznosi 1 m, a dvosmjerne 2 m
- najveći uzdužni nagib biciklističke staze iznosi 8 %, a iznimno može biti i veći kada je to uvjetovano tehničkim elementima postojeće ceste uz koju se gradi.

(4) Uz biciklističku traku ili stazu mogu se graditi površine za parkiranje bicikala i odmorišta.

5.1.1.7. *Pješački promet*

Članak 81.

(1) Pješački promet ostvaruje se u okviru profila ceste ili kao zasebna pješačka površina (pješačka staza).

(2) U profilu ceste se izvodi zasebna površina nogostupa, a kako je propisano u člancima 76. i 77. ovih odredbi.

(3) Pješačka staza izvodi se s najmanje dva traka, a najmanja širina pojedinačnog traka iznosi 0,8 m. Visina slobodnog profila pješačke staze iznosi 2,5 m.

(4) Pješačke površine u okviru pješačko-rekreacijskih staza propisane su u poglavlju 2.3.2.1. ovih odredbi.

Članak 82.

(1) Trg je javna prometna površina koja se uređuje pješačkim stazama i površinama namijenjenim šetnji, boravku i odmoru na otvorenom. Trg se uređuje kao centralno javno mjesto u pojedinom građevinskom području naselja.

(2) Trg se oprema potrebnom urbanom i ostalom opremom te se infrastrukturno oprema javnom rasvjetom, a po potrebi i priključuje kolno na cestu te na vodoopskrbnu mrežu. Trg je dozvoljeno u cijelosti popločati te je dozvoljeno natkrivanje trga u cijelosti ili djelomično. U pravilu se ne ograđuje te je stalno javno dostupan. Dijelovi površine trga se mogu hortikulturno urediti zatravljivanjem te sadnjom raslinja i stabala.

5.1.2. Zračni promet

Članak 83.

(1) Prostornim planom planirana je gradnja helidroma na lokaciji utvrđenoj na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena prostora*, 2.A *Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav* i 4. *Građevinska područja*.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje helidroma:

- helidrom se gradi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim zahtjevima propisanim posebnim propisom o helidromima
- za građevinu helidroma obvezno se utvrđuje građevna čestica
- najmanja površina građevne čestice iznosi 50 x 50 m
- najveća površina građevne čestice iznosi 4000 m²
- kolni priključak građevne čestice na cestu izvodi se na cestu županijskog značaja oznake ŽC4
- građevna čestica mora imati priključak na sustav elektroopskrbe.

5.1.3. Pošta

Članak 84.

(1) Poštanski ured (jedinica poštanske mreže koja pripada Središtu pošta Rijeka) nalazi se u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice, a prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.A *Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav*.

(2) Poštanski ured moguće je realizirati i u drugim građevinskim područjima naselja i to kao zasebnu zgradu koja se gradi prema uvjetima poslovne zgrade propisanima u poglavlju 2.2.4.1. ovih odredbi ili kao sadržaj druge namjene u okviru glavne zgrade druge namjene (stambene, stambeno-poslovne i sl.).

5.1.4. Elektroničke komunikacije

Članak 85.

Planiranu mrežu elektroničkih komunikacija na području Općine Jelenje čine korisnički i spojni vodovi i kanali I područne telefonske centrale (pristupna elektronička komunikacijska mreža) koje su prikazane na kartografskom prikazu br. 2.A *Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav* te bazne stanice pokretne komunikacijske mreže.

5.1.4.1. *Pristupna elektronička komunikacijska mreža*

Članak 86.

(1) Na području Općine Jelenje u radu su dvije lokalne centrale u Dražicama i Lubarskoj, koje su optičkim sustavom prijenosa vezane na višu prometnu razinu.

(2) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova planira se dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera.

(3) Gradnja nove i rekonstrukcija postojeće pristupne TK mreže izvodit će se postupno, u skladu s potrebama za novim priključcima, najprije na mjestima s nedostatkom kapaciteta u kabelskoj mreži, a potom prema starosti postojeće mreže. Gradnja pristupne TK mreže na

pretežito nestabilnim područjima mora biti u skladu s uvjetima gradnje propisanim u članku 122. ovih odredbi i drugim mjerama zaštite propisanim ovim Prostornim planom.

(4) Nova TK mreža će se graditi kao distribucijska kabelska kanalizacija (DTK) s kabelskim zdencima u građevinskim područjima naselja i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja. Uz gradnju cesta potrebno je predvidjeti gradnju DTK-a, kapaciteta prema odgovarajućem projektu.

(5) Na području Općine planirana je izgradnja širokopojasne prijenosne mreže. S obzirom na to da uvođenje optičkih kabela u pretplatničku mrežu omogućava gradnju širokopojasne TK mreže s integriranim uslugama tako da jedan priključak osigurava korištenje novih usluga u telekomunikacijama, kao i prijenos radijskog i televizijskog signala, potrebno je prilikom gradnje i rekonstrukcije građevina:

- izgraditi unutrašnju telefonsku instalaciju i instalaciju za kabelsku televiziju
- izvesti koncentraciju instalacije u kabelskom ormaru, a od ormara do granice građevne čestice položiti najmanje jednu cijev ovisno o veličini građevine kao pripremu za uvođenje podzemnih priključaka,

a iznimno se do izgradnje planirane mreže postojeće građevine s manjim brojem stanova ili interpolirane građevine mogu priključiti zračnim kabelima od najbližeg izvodnog ormara na stupu.

(6) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova treba odrediti prema sljedećim načelima:

- za sva građevinska područja: podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina, a tamo gdje to nije moguće ili se dograđuje postojeća nadzemna mreža planira se izvoditi nadzemno
- za magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore cesta, a iznimno kad je moguće samo radi bitnog skraćivanja trasâ, trasa se gradi i izvan cesta vodeći računa o pravu vlasništva.

(7) Najmanja udaljenost nadzemne etaže UPS-a elektroničkog komunikacijskog sustava od regulacijske linije iznosi 6 m, a iznimno 2 m u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, s izrazitim nagibom terena ili u drugim prostorno ograničavajućim okolnostima.

5.1.4.2. *Pokretna komunikacijska mreža*

Članak 87.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, realizira se postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima.

(2) Gradnja građevina elektroničke pokretne komunikacije vrši se sukladno uvjetima propisanim u člancima 88. i 89. ovih odredbi, te posebnim uvjetima pravnih subjekata u čijem je vlasništvu elektronička komunikacijska infrastruktura ili koji njome upravljaju.

Članak 88.

Bazne stanice (antenskih prihvata) pokretnih komunikacija postavljaju se na fasade i krovne prihvate uz sljedeće uvjete:

- bazna stanica pokretne komunikacijske mreže postavlja se na lokaciji koja nije protivna propisanim mjerama zaštite prirode (očuvanje krajobraznih vrijednosti) i očuvanja i zaštite

nepokretnog kulturnog dobra i kulturne baštine koja se štiti ovim Prostornim planom te njeno postavljanje mora biti u skladu s posebnim uvjetima svih nadležnih javnopravnih tijela i u skladu s posebnim propisom o zaštiti od ionizirajućeg zračenja i sigurnosti izvora ionizirajućeg zračenja te posebnim propisom o zaštiti od elektromagnetskih polja
- antenski prihvati na građevinama smještaju se u skladu s posebnim propisima.

Članak 89.

(1) Gradnja samostojećih antenskih stupova nije moguća:

- unutar građevinskih područja, osim u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne namjene
- na vodnom dobru.

(2) Uvjeti gradnje samostojećeg antenskog stupa:

- za izgradnju samostojećih antenskih stupova treba koristiti tipska rješenja i projekte odobrene od ministarstva nadležnog za graditeljstvo
- za pristupni put samostojećem antenskom stupu koristiti postojeći šumski put, šumsku prosjeku, stazu i sl., odnosno ostale prometne površine
- kada je zbog postizanja osnovne pokrivenosti nemoguće izbjeći planiranje i izgradnju samostojećih antenskih stupova na zaštićenom području, iznimno se može planirati minimalan broj stupova koji osiguravaju zadovoljavajuću pokrivenosti i to rubno, odnosno na način da se izbjegnu istaknute i krajobrazno vrijedne lokacije i vrhovi uzvisina

(3) Gradnja samostojećeg antenskog stupa u zoni helidroma na lokaciji Dubina dozvoljena je samo ako se aeronautičkom studijom dokaže da se gradnjom samostojećeg antenskog stupa ne probijaju zaštitne ravnine helidroma i ne ometaju sustavi kontrola i veze.

(4) Pri određivanju detaljne lokacije samostojećeg antenskog stupa elektroničke pokretne komunikacije treba primijeniti slijedeće mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti:

- odabir lokacije za smještaj samostojećeg antenskog stupa izvršiti na način da se ne naruši izgled krajobraza koristeći prostorne pogodnosti te je osobito potrebno očuvati panoramski vrijedne prostore
- za proširenje kapaciteta pokretne komunikacijske mreže prvenstveno koristiti postojeće prometne i infrastrukturne trase i težiti njihovom objedinjavanju u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja zauzimanja novih površina
- postavom antenskih stupova ne smije se mijenjati konfiguracija terena i potrebno je zadržati tradicionalan način korištenja krajobraza
- zaštititi prirodnu šumsku vegetaciju i koristiti je za vizualnu barijeru antenskog stupa
- tipske objekte za smještaj komunikacijske opreme treba projektirati na način da se materijali i boje prilagode prostornim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

5.2. Energetski sustav

5.2.1. Elektroopskrba

Članak 90.

Planiranu mrežu elektroopskrbe na području Općine Jelenje čine linijske infrastrukturne građevine (dalekovodi i elektroopskrbni vodovi) te plošne infrastrukturne građevine (hidroelektrane, sunčana elektrana i transformatorske stanice), a prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.B *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav*.

5.2.1.1. *Prijenosna elektroenergetska mreža*

Članak 91.

(1) Postojeći jednosistemski prijenosni dalekovod naponskog nivoa 400 kV na području Općine Jelenje je DV 400 kV od TS 400/220/110 kV „Melina“ – TS 400/220/ 110 kV „Divača“, a postojeći dvosistemski prijenosni dalekovod naponskog nivoa 220 kV je DV 2x220 kV od TS 400/220/110 kV „Melina“ – TS 220/110/35 kV „Pehlin 2“ i Melina – Plomin.

(2) Područjem Općine Jelenje prolazi postojeći distributivni dalekovod DV 35 kV od TS 35/10 (20) kV „Grobnik“ – TS 35/ 10(20) kV „Mavri“.

(3) Na području Općine Jelenje planirana je gradnja dalekovoda naponskog nivoa 2 x 400 kV Melina – Plomin.

(4) Zaštitni prostori postojećih i planiranih kabela i dalekovoda i njihove širine utvrđeni su posebnim propisom o mrežnim pravilima prijenosnog sustava i distributivnog sustava. Gradnja u utvrđenim zaštitnim prostorima provodi se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog operatora prijenosne mreže.

(5) Ako postoje tehničke, imovinsko-pravne i ekonomske (financijske) pretpostavke izvedivosti, postojeći dalekovodi i trase planiranih dalekovoda napona 10 kV, 20 kV, 35 kV, 110 kV i 220 kV mogu se, po njihovim postojećim trasama i pripadnim koridorima, rekonstrukcijom preoblikovati u nadzemne/podzemne dalekovode ili više naponske razine i povećane prijenosne moći, a da se pri tome njihove trase, na pojedinim dijelovima ovisno o zatečenoj razvijenosti i stanju prostora mogu prilagoditi novom stanju prostora i graditi/rekonstruirati sukladno tehničkim propisima koji reguliraju način i uvjete gradnje elektroenergetskih građevina.

5.2.1.2. *Distribucijska elektroenergetska mreža*

Članak 92.

(1) Napajanje električnom energijom postojećih i planiranih potrošača na području Općine Jelenje osigurano je iz trafostanice 35/10 (20) kV „Grobnik“ koja se nalazi na području Općine Čavle.

(2) Distribucija električne energije obavlja se putem distributivnih trafostanica 10(20)/0,4 kV odgovarajućeg tipa i kapaciteta, koje su s TS 35/10(20) kV „Grobnik“ povezane s 10 (20) kV nadzemnim i podzemnim kabelskim vodovima.

(3) Postojeće trafostanice 10(20)/0,4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji, ili što bliže postojećoj lokaciji, novom trafostanicom 10(20)/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta. Za nove potrošače koje nije moguće napajati iz postojećih trafostanica izgradit će se nove trafostanice 10(20)/0,4 kV s pripadajućim 10 (20) kV priključcima i niskonaponskim mrežama.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje trafostanice SN/SN i SN/NN:

- građevina trafostanice gradi se kao slobodnostojeća građevina na zasebnoj građevnoj čestici ili kao ugradbena unutar zgrade druge namjene
- građevna čestica trafostanice mora imati neposredan priključak na cestu, a iznimno kada građevna čestica postojeće trafostanice ima ostvaren samo posredan priključak na cestu, a nije moguće osigurati neposredan priključak, moguće je zadržati postojeći posredan priključak građevne čestice trafostanice na cestu
- ugradbena trafostanica unutar zgrade druge namjene može imati neposredan ili posredan pristup na cestu

- najmanja udaljenost od regulacijske linije iznosi 1 m, a od ostalih granica građevne čestice iznosi 2 m.

Članak 93.

Unutar građevinskih područja novi SN vodovi moraju se izvoditi kao podzemni kabelski vodovi, a postupno će se podzemnim kabelima zamijeniti i postojeći nadzemni vodovi. Gdje god je to moguće gradnju novih SN kabelskih vodova treba izvoditi tijekom gradnje ostalih infrastruktura (ceste, vodovoda, odvodnje otpadnih voda). Gradnja podzemnih kabelskih vodova na pretežito nestabilnim područjima mora biti u skladu s uvjetima gradnje propisanim u članku 122. ovih odredbi i drugim mjerama zaštite propisanim ovim Prostornim planom.

Članak 94.

(1) Niskonaponska mreža će se razvijati kao nadzemna, sa samonosivim kabelskim sklopom razvijenim na betonskim stupovima ili podzemnim kabelima.

(2) Javna rasvjeta će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, izvedena na zasebnim stupovima.

5.2.2. Plinoopskrba

Članak 95.

(1) Planirani sustav plinoopskrbe na području Općine temelji se na *Strategiji energetskog razvitka Vlade Republike Hrvatske* i *Studiji i idejnom projektu opskrbe prirodnim plinom Primorsko-goranske županije*.

(2) Planirani magistralni i lokalni plinovodi te mjerno redukcijska stanica za područje Općine Jelenje prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.B *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav*. Priključak plinoopskrbnog sustava Općine Jelenje na opskrbni sustav Županije ostvaren je putem MRS-a 1 Viškovo.

(3) Plinski sustav na području Općine Jelenje čine sljedeći pripadajući objekti i instalacije:

- međunarodni magistralni plinovod (do DN 500 radnog tlaka do 100 bara) eksploatacijsko polje Sjeverni Jadran – Pula-Viškovo – Zlobin – Delnice – Vrbovsko – Karlovac
- međunarodni magistralni plinovod (do DN 1000 radnog tlaka do 100 bara) LNG terminal – Zlobin – Rupa (granica s Republikom Slovenijom)
- lokalna distributivna plinska mreža
- redukcijska stanica Jelenje.

(4) Gradnja građevina u zaštitnom prostoru magistralnog plinovoda propisanim posebnim propisom o mrežnim pravilima transportnog sustava provodi se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja plinskog voda.

Članak 96.

(1) Lokalna plinska mreža na području Općine primarno treba biti prilagođena konceptu plinofikacije Županije prirodnim plinom, ali ona treba podražavati prijelaznu mogućnost upotrebe zamjenskog plina do dolaska prirodnog plina. Kod izgradnje plinskog sustava treba maksimalno koristiti tipska i standardna rješenja a prijelaz na prirodni plin mora se provesti uz minimalne radove i zahvate na unutarnjim plinskim instalacijama.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje plinske cjevovodne mreže:

- plinska distributivna mreža polaže se u pravilu u trupu cesta, ako se razvodna plinska mreža postavlja izvan javnih prometnih površina, potrebno ju je zaštititi od vanjskih utjecaja zaštitnim područjem
- razmaci od podzemnih instalacija određuju se u odnosu na promjer cijevi i važnost djelovanja
- priključke do građevina budućih korisnika treba graditi podzemno
- sklop spoja korisničkog priključka i unutarnje plinske instalacije može biti u samostojećim ili fasadnim ormarićima, a ovisno o radnom tlaku plina, sklop može biti unutar zgrade
- gradnja plinske cjevovodne mreže na pretežito nestabilnim područjima mora biti u skladu s uvjetima gradnje propisanim u članku 122. ovih odredbi i drugim mjerama zaštite propisanim ovim Prostornim planom.

(3) U zaštitnom području plinskog voda zabranjena je gradnja i drugi zahvati u prostoru koji bi mogli ugroziti ili otežavati djelovanje plinovoda. Gradnja građevina unutar zaštitnog područja provodi se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja plinskog voda.

5.2.3. Proizvodnja i korištenje energije iz obnovljivih izvora

Članak 97.

(1) Prostornim planom planirani su proizvodni uređaji za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora i to:

- hidroelektrana Valići (uključivo i pripadajući hidrotehnički tunel Kukuljani – Valići) uz akumulaciju Valići
- mala hidroelektrana Kukuljani (pribranska) uz akumulaciju Kukuljani
- mala hidroelektrana Trnovica u građevinskom području naselja NA 15 Trnovica
- sunčana elektrana na području Dubine,

a prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.B *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav*.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje hidroelektrane Valići, višenamjenskog hidroenergetskog postrojenja derivacijskog tipa, na lokaciji uz akumulaciju Valići te hidrotehničkog tunela kojim se voda iz akumulacije Kukuljani dovodi do hidroakumulacije Valići (a koji dijelom prolazi i izvan područja Općine Jelenje):

- najveća instalirana snaga hidroelektrane iznosi 20 MW
- hidroelektrana se mora priključiti na elektroenergetsku mrežu putem rasklopnog postrojenja smještenog na lokaciji hidroelektrane, a rasklopno postrojenje povezati na energetsku prijenosnu mrežu naponskog nivoa 110 kV
- hidrotehničkim tunelom se voda dovodi do akumulacije Valići te se iskorištena vodna snaga (voda koja je prošla turbinom i izvršila rad) neposredno ispušta u akumulaciju Valići
- građevina hidroelektrane smješta se na zasebnoj građevnoj čestici ili u okviru građevne čestice akumulacije Valići
- veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice (ili prostora na koji se smješta), odnosno veličina građevine hidroelektrane i njen smještaj na građevnoj čestici se ne uvjetuju, već se određuju sukladno funkciji i tehničkim zahtjevima hidroelektrane, a pri utvrđivanju potrebne veličine građevne čestice odnosno prostora za smještaj nužno je što racionalnije koristiti prostor, a oblik građevne čestice sukladno mogućnostima prilagoditi postojećim katastarskim granicama
- arhitektonsko oblikovanje građevine mora biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom građevine i sukladno mogućnostima gabaritom je prilagoditi okolnom prostoru
- neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti približno prijašnjem stanju terena, u skladu s krajobraznim vrijednostima okolnog prostora i uz upotrebu autohtonih biljnih

vrsta, a dozvoljeno je popločati interne putove nužne za pristup hidroelektrani i upravljanje njome
- postojeća konfiguracija terena oko građevine hidroelektrane mora se zadržati
- građevna čestica obvezno se priključuje na cestu (neposredno ili posredno, putem pristupnog puta)
- priključenja na ostale infrastrukture (elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda) se izvode prema potrebi
- prije gradnje građevine hidroelektrane potrebno je provesti geotehničko ispitivanje terena na koji se planira njen smještaj te u svrhu sprječavanja mogućih negativnih pojava na okolnom terenu prilikom građenja i korištenja građevine hidroelektrane
- građevna čestica hidroelektrane obvezno se ograđuje
- kod projektiranja, građenja i korištenja građevine hidroelektrane obvezno se primjenjuju sve mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđene u poglavlju 8. ovih odredbi.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje male hidroelektrane Kukuljani, na lokaciji uz branu akumulacije Kukuljani:

- najveća instalirana snaga male hidroelektrane iznosi 3 MW
- veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice (ili prostora na koji se smješta), odnosno veličina građevine hidroelektrane i njen smještaj na građevnoj čestici se ne uvjetuju, već se određuju sukladno funkciji i tehničkim zahtjevima hidroelektrane
- arhitektonsko oblikovanje građevine mora biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom građevine i sukladno mogućnostima gabaritom je prilagoditi okolnom prostoru
- hidroelektrana mora biti ograđena neupadljivom, prozračnom ogradom od najniže kote terena visine minimalno 2 m
- hidroelektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu putem 35 kV podzemnog kabelskog voda radi distribucije električne energije
- priključenja na ostale infrastrukture (elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda) izvode se sukladno potrebi
- kod projektiranja, građenja i korištenja građevine hidroelektrane obvezno se primjenjuju sve mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđene u poglavlju 8. ovih odredbi.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje male hidroelektrane Trnovica u građevinskom području naselja NA 15 Trnovica, k. č. br. 549/1, zgr. 71, k. o. Rečina – rekonstrukcija postojeće vodenice Trnovica na vodotoku Rječini i njena prenamjena u malu hidroelektranu (ovdje se propisuju samo uvjeti rekonstrukcije dijela postojeće stambeno-poslovne zgrade koji se odnose na prenamjenu postojeće vodenice smještene u prizemlju zgrade u malu hidroelektranu, a uvjeti rekonstrukcije postojeće stambeno-poslovne zgrade propisani su u poglavlju 2.):

- najveća instalirana snaga male hidroelektrane iznosi 100 kW
- mala hidroelektrana se mora priključiti na elektroenergetsku mrežu radi distribucije električne energije
- u prizemlju postojeće stambeno-poslovne zgrade smješta se strojarski sklop vodenice tlocrtne površine do 5 m²
- na ulaznoj zapornici prema turbinskom kolu obavezna je ugradnja mrežice u cilju zaštite riba.

(5) Utvrđuju se uvjeti gradnje sunčane elektrane Dubina s pripadajućim građevinama i objektima, na području Dubine:

- solarna elektrana gradi se kao složena građevina koju čine postrojenje za pretvorbu energije Sunca u električnu energiju i sva pojedinačna postrojenja koja su povezana s proizvodnjom električne energije iz energije Sunca (pripadajuće transformatorske stanice, električni vodovi i sl.) te upravljačke i druge građevine i objekti koji služe pogonu sunčane elektrane i skladištenju proizvedene električne energije

- najveća instalirana snaga sunčane elektrane iznosi do 20 MW
- sunčana elektrana gradi se na jednoj građevnoj čestici koja se smješta na lokaciji utvrđenoj na kartografskom prikazu br. 2.B *Infrastrukturni sustavi – Energetski sustav*, a u okviru obuhvata utvrđenog na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*, uz uvjet za dio obuhvata koji se preklapa s obuhvatom planirane retencije prikazanim na kartografskim prikazima br. 1. *Korištenje i namjena površina* i 2.E *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Uređenje vodotoka i voda*: građevna čestica sunčane elektrane može se dijelom locirati i unutar ovim Prostornim planom rezerviranog područja za lociranje planirane retencije, ali tek nakon što se temeljem idejnog rješenja retencije utvrdi stvarni obuhvat retencijskog područja, i to na način da smještaj građevne čestice sunčane elektrane tada može biti smješten samo izvan idejnim rješenjem konačno utvrđenog prostora za realizaciju retencije
- najmanja udaljenost građevina, fotonaponskih panela i nadzemnih uređaja na građevnoj čestici od regulacijske linije iznosi 10 m, a od ostalih granica građevne čestice 5 m
- kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije osigurati u najvećoj mogućoj mjeri očuvanje vegetacije u okviru građevne čestice sunčane elektrane
- interni rasplet elektroenergetske mreže na građevnoj čestici sunčane elektrane mora biti kabliran
- najveća tlocrtna površina jedne ili tlocrtnih površina ukupno više pomoćnih zgrada iznosi 300 m²
- najveći broj etaža pomoćne zgrade iznosi jedna nadzemna etaža
- najveća visina pomoćne zgrade iznosi 4,5 m
- građevna čestica sunčane elektrane obvezno se ograđuje, a ograda mora biti vizualno neupadljiva i prozračna te, ako se kroz propisani okolišni postupak pokaže utjecaj na migraciju ciljnih vrsta, mora omogućiti prolaz za male životinje
- građevna čestica mora imati jedan neposredan priključak na cestu
- građevna čestica mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu radi distribucije električne energije
- prije gradnje sunčane elektrane mora se provesti raščišćavanje od nezakonito odloženog otpada i sanacija bivše šljunčare Dubina u skladu s člankom 117. stavkom 4. te člankom 127. stavkom 1. alinejom 2. ovih odredbi
- kod projektiranja, građenja i korištenja složene građevine sunčane elektrane obvezno se primjenjuju sve mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni u poglavlju 8. ovih odredbi.

(6) Osim proizvodnih uređaja i hidrotehničkog tunela utvrđenih u stavku 1. ovog članka na području Općine Jelenje dozvoljena je izgradnja dodatnih manjih energetskih jedinica za proizvodnju električne i toplinske energije (eventualno i rashladne energije) u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne namjene te na lokacijama gdje se ukaže potreba, a u skladu s posebnim propisima o zaštiti okoliša i ljudi. Na taj način proizvedena električna energija predaje se u električnu distributivnu mrežu, a toplinska, odnosno rashladna energija koristi se za zagrijavanje i hlađenje na građevnoj čestici.

5.3. Vodnogospodarski sustav

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 98.

(1) Planirani sustav vodoopskrbe na području Općine Jelenje čine linijske infrastrukturne građevine (magistralni i ostali vodoopskrbni cjevovodi) te plošne infrastrukturne građevine (akumulacija za vodoopskrbu, vodospreme, crpne i redukcijska stanica), a prikazane su na

kartografskom prikazu br. 2.C *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav - Vodoopskrba*.

(2) Prostornim planom utvrđena je opskrba vodom na području Općine Jelenje, koja se odvija putem vodoopskrbnog sustava Rijeka, u čijem su sastavu izvori: Zvir 1, Zvir 2, Martinšćica, Perilo, Dobra i Dobrica te izvor Rječine.

(3) U narednom razdoblju predviđa se u I. fazi izgradnja vodospreme Jelenski vrh korisnog volumena 3.000 m³ s hidroforskom stanicom na lokaciji Jelenski vrh. U konačnoj fazi predviđa se izgradnja vodospreme Jelenski vrh 2 korisnog volumena V = 500 m³ i crpne stanice Lukeži. Izvedba konačne faze je u funkciji i izvedbe alternativnog pravca dovoda vode iz V. Streljane i/ili izvora Rječine.

(4) Planirane građevine u svrhu uspostave konačnog vodoopskrbnog podsustava na području Grobinštine i podsustava za transport vode na Platak, sve u funkciji vodoopskrbe S. R. C. Platak:

- Transportni cjevovod, razdjelnik Cankovo – CS Lukeži DN 400 mm
- CS Lukeži
- Tlačni cjevovod CS Lukeži – VS Jelenski vrh
- VS Jelenski vrh (3.000 m³)
- VS Jelenski vrh 2 (500 m³)
- Transportno gravitacijski cjevovod VS Jelenski vrh – lokacija VS/CS Kovačevo.

(5) Radi osiguranja dovoljnih količina kvalitetne vode za piće u budućnosti predviđa se povezivanje na županijskoj razini podsustava Rijeka s podsustavom Lokve, djelomično preko područja Općine Jelenje. Na području Općine planira se izgradnja višenamjenske akumulacije Kukuljani, namijenjene za vodoopskrbu i manjim dijelom za energetske potrebe i zaštitu od štetnog djelovanja voda, a uvjeti gradnje akumulacije Kukuljani propisani su u stavku 11. ovog članka.

(6) Vodoopskrbna mreža planira se proširiti u dijelu cjevovodne opskrbne mreže s pratećim vodnim građevinama usporedo s dogradnjom sustava odvodnje aglomeracije Rijeka.

(7) Izgradnja i proširenje vodoopskrbnog sustava na području Općine Jelenje treba biti u skladu s Vodoopskrbnim planom županije.

(8) Vodovodnu mrežu treba graditi u skladu s posebnim propisom o opskrbi vodom i izvedbi vodovodne mreže s vodovodnim priključcima, s priključkom svake zgrade na javnu vodovodnu mrežu, posebnim propisom o komunalnom gospodarstvu, posebnim propisom o sanitarnoj inspekciji te kod gradnje na pretežito nestabilnim područjima u skladu s uvjetima gradnje propisanim u članku 122. ovih odredbi i drugim mjerama zaštite propisanim ovim Prostornim planom.

(9) Gradnja vodoopskrbnih građevina i obavljanje djelatnosti mora biti u skladu s *Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu*.

(10) Način i mjesto izvedbe vodovodnog priključka, veličinu vodomjernog okna, vrstu materijala za priključak te položaj i promjer cijevi, vodomjera i ventila određuje upravitelj vodnih usluga, vodeći računa o interesima potrošača i tehničkim mogućnostima.

(11) Utvrđuju se uvjeti gradnje akumulacije Kukuljani:

- najveći volumen akumulacije uvjetovan je visinom nasute brane najveće visine do 37 m (kota krune 328 m n. m.), odnosno kotom normalnog uspora akumulacije 324 m n. m.

- veličina građevne čestice utvrđuje se na način da obuhvati i rubni prostor oko akumulacije nakon njene izvedbe (najviše kote vodnog lica) u svrhu osiguranja pristupa vodoopskrbnoj građevini te održavanja vodnog dobra
- građevna čestica akumulacije obvezno se ograđuje
- dozvoljena je gradnja pomoćne zgrade u svrhu nadzora i održavanja akumulacije
- građevna čestica akumulacije mora imati kolni priključak na cestu lokalnog značaja LC2 (od ceste ŽC3 – Kukuljani – Zoretići)
- građevna čestica akumulacije mora imati priključak na elektroenergetsku mrežu
- obuhvat vodnog tijela akumulacije prikazan u grafičkom dijelu Prostornog plana je načelan, a konačna površina vodnog tijela akumulacije proizaći će nakon izgradnje nasute brane
- kod projektiranja, građenja i korištenja akumulacije Kukuljani obvezno se primjenjuju sve mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđeni u poglavlju 8. ovih odredbi, a posebno mjere zaštite utvrđene u člancima 123., 129. i 133. ovih odredbi.

Članak 99.

(1) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.

(2) U okolnostima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima, i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

(3) Vertikalni razmak s ostalim instalacijama izvodi se minimalno 50 cm. Prijelaz vodotoka ili cesta izvodi se obvezno u zaštitnoj cijevi. Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima iznad tjemena cijevi.

(4) Najmanja udaljenost nadzemne etaže građevine vodoopskrbnog sustava od regulacijske linije iznosi 6 m, a iznimno 2 m u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, s izrazitim nagibom terena ili u drugim prostorno ograničavajućim okolnostima.

5.3.2. <u>Odvodnja otpadnih voda</u>

Članak 100.

(1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda na području Općine Jelenje čine linijske infrastrukturne građevine (glavni odvodni, tlačni i ostali odvodni kanali) te plošne infrastrukturne građevine (crpne stanice), a prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.D *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda*.

(2) Način odvodnje definiran je u skladu s PPPGŽ-om, *Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu* te projektnom dokumentacijom *Proširenje sustava distribucije, prikupljanja i odvodnje otpadnih voda za područje aglomeracije Rijeka, Sustav odvodnje Grad, 2. dio proširenja sustava na području gradova Rijeke i Kastva te općina Viškovo, Jelenje, Čavle i Matulji – Sustav javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda gradskog područja Općine Jelenje*.

(3) Na području Općine Jelenje predviđa se izgradnja razdjelnoga sustava odvodnje otpadnih voda. Prikupljene sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se preko sustava Čavle do sustava Rijeka na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Grada Rijeke na Delti.

(4) Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda predviđeno je glavnim i sekundarnim kanalizacijskim kolektorima i crpnim stanicama na području cijele Općine Jelenje.

(5) Sustav sanitarne kanalizacije Općine Jelenje podijeljen je na zasebne podsustave sa slivnim područjem pojedine kanalizacijske crpne stanice:

Sustav Jelenje:	Crpna stanica
1 Podsustav Dražice D-1	CS Dražice 1
2 Podsustav Dražice D-2	CS Dražice 2
3 Podsustav Dražice D-3	CS Dražice 3
4 Podsustav Dražice D-4	CS Dražice 4
5 Podsustav Dražice D-5	CS Dražice 5
6 Podsustav Dražice D-6	CS Dražice 6
7 Podsustav Dražice D-7	CS Dražice 7
8 Podsustav Dražice D-8	CS Dražice 8
9 Podsustav Dražice D-9	CS Dražice 9
10 Podsustav Dražice D-10	CS Dražice 10
11 Podsustav Dražice D-11	/
12 Podsustav Dražice – Jelenje	CS Dražice 11
13 Podsustav Lukeži – Jelenje	CS Lukeži 1
14 Podsustav Lukeži	CS Lukeži 2
15 Podsustav Jelenje J-1	CS Jelenje 1
16 Podsustav Jelenje J-2	CS Jelenje 2
17 Podsustav Jelenje J-3	CS Jelenje 3
18 Podsustav Podkilavac PK-1	CS Podkilavac 1
19 Podsustav Podkilavac PK-2	CS Podkilavac 2
20 Podsustav Podkilavac PK-3	CS Podkilavac 3
21 Podsustav Podhum PH-1	CS Podhum 1
22 Podsustav Podhum PH-2	CS Podhum 2
23 Podsustav Podhum PH-3	CS Podhum 3
24 Podsustav Podhum PH-4	CS Podhum 4
25 Podsustav Drastin 1	CS Drastin 1
26 Podsustav Drastin 2	CS Drastin 2
27 Podsustav Valići	CS Valići
28 Podsustav Ratulje 1	CS Ratulje 1
29 Podsustav Ratulje 2	CS Ratulje 2
30 Podsustav Martinovo Selo 1	CS Martinovo Selo 1
31 Podsustav Martinovo Selo 2	CS Martinovo Selo 2
32 Podsustav Baštijani	CS Baštijani
33 Podsustav Lopača	CS Lopača
34 Podsustav Brnelići	CS Brnelići
35 Podsustav Zoretići 1	CS Zoretići 1
36 Podsustav Zoretići 2	CS Zoretići 2
37 Podsustav Zoretići 3	CS Zoretići 3
38 Podsustav Trnovica 1	CS Trnovica 1
39 Podsustav Trnovica 2	CS Trnovica 2
40 Podsustav Kukuljani 1	CS Kukuljani 1
41 Podsustav Kukuljani 2	CS Kukuljani 2

(6) Podsustavi su međusobno funkcionalno povezani te se uzajamno nadovezuju i ne mogu funkcionirati samostalno ako se ne izgrade nizvodni podsustavi s pripadajućim crpnim stanicama kojima se otpadne sanitarne vode sprovode preko sustava Općine Čavle do kanalizacijskog sustava Grada Rijeke te u konačnici do pročišćivača na Delti. Svaki podsustav

nije funkcionalna cjelina dok se ne izgradi (nizvodni) kanalizacijski sustav prema kojemu se dalje sanitarne otpadne vode usmjeravaju.

(7) Sva građevinska područja Općine Jelenje moraju biti spojena na jedinstveni sustav odvodnje.

(8) Tehnološke otpadne vode unutar građevinskih područja upuštaju se u sustav sanitarnih otpadnih voda uz prethodno pročišćavanje do graničnih vrijednosti propisanih posebnim propisima za otpadne vode.

(9) Na javnim parkiralištima kao i radnim i/ili manipulativnim površinama zagađenim naftnim derivatima, a smještenim unutar zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, oborinska odvodnja rješava se u skladu s *Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu*. Na područjima izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće oborinske vode s javnih parkirališta kapaciteta do 15 parkirališnih mjesta ili do 1.000 m² površine javnog parkirališta odnosno radne i/ili manipulativne površine treba odvesti raspršeno u okolni teren bez prethodnog pročišćavanja na separatoru, a iznad tog broja i površine potrebno je oborinske vode prije njihova upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara pročistiti na separatoru. S javne parkirališne površine kapaciteta do tri parkirališna mjesta odvodnja oborinskih voda vrši se sukladno lokalnim prilikama.

(10) Oborinske vode s krovnih površina potrebno je rješavati unutar vlastite građevne čestice s upojnim građevinama ili disperzijom u okolni teren.

(11) Crpne stanice mogu se graditi kao podzemne, poluukopane ili nadzemne te ih je izgledom potrebno prilagoditi okolini.

(12) Oborinske vode planirane su na istim trasama kao i komunalne otpadne vode, ali nakon potrebnog stupnja pročišćavanja ispuštaju se u okolni teren, odnosno u recipijent. Odvodnja oborinskih otpadnih voda rješava se zasebno u skladu s *Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu*.

(13) Dozvoljeno je fazno građenje sustava javne odvodnje, a moguća rješenja odvodnje otpadnih voda potrebno je usuglasiti s posebnim uvjetima upravitelja vodnih usluga te primijeniti mjere zaštite propisane u člancima 122., 130. i 134. ovih odredbi.

(14) Najmanja udaljenost nadzemne etaže građevine javne odvodnje od regulacijske linije iznosi 6 m, a iznimno 2 m u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, s izrazitim nagibom terena ili u drugim prostorno ograničavajućim okolnostima.

Članak 101.

(1) Odvodnja sanitarnih, tehnoloških i otpadnih voda na području Općine Jelenje provodi se u skladu s *Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu* i *Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Rijeka*, a predmetnim odlukama utvrđen je i način rješavanja sanitarnih, tehnoloških i otpadnih do izgradnje javne odvodnje.

(2) Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo* otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati nepodgrađen duže od deset dana.

Članak 102.

(1) Sve djelatnosti i planirana gradnja na području obuhvata plana mora biti u skladu s važećom *Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu* te *Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Rijeka*.

(2) Na područjima na kojima nema tehničkih uvjeta ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje odvodnja otpadnih voda može se riješiti individualno na način utvrđen odlukama iz prethodnog stavka ovog članka.

Članak 103.

(1) Potreban koridor za vođenje kolektora utvrđuje se s obzirom na profil samog cjevovoda.

(2) S obzirom na to da kolektori nemaju značajne mogućnosti odstupanja pri vođenju nivelete, kako u vertikalnom, tako i u horizontalnom smislu, detaljima svakog pojedinačnog projekta određuju se mimoilaženja s ostalim vodovima, pri čemu, u slučaju potrebe, treba izvršiti izmicanje i preseljenje istih.

(3) Najmanji horizontalni razmak između cjevovoda i ostalih instalacija iznosi 1 m, a iznimno 0,5 m kada postojeći raspored mreže drugih infrastrukturnih vodova ograničavaju ostvarenje razmaka od 1 m, dok je najmanji vertikalni razmak 0,3 m.

(4) Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje otpadnih voda, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

(5) Udaljenost građevne čestice građevine sustava odvodnje otpadnih voda od vodnog dobra i posebne mjere radi održavanja vodnog režima trebaju biti u skladu s posebnim propisom o vodama.

5.3.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 104.

(1) Sustav uređenja vodotoka i voda Općine Jelenje dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda područja sliva Rječine i Grobničkog polja, a obuhvaća sljedeće vodne površine:

1. Vodotok Rječina (8.19) – u djelu koji prolazi područjem Općine
2. Vodotoci – bujični tokovi pritoci Rječine koji u cijelosti ili dijelom prolaze područjem Općine:

I. bujično područje

8.19.4. Ilovik
8.19.5. Mikelj

II. bujično područje

8.19.6. Sušica
8.19.6.1. Nakol
8.19.6.1.2. Progon
8.19.6.2. Lužac
8.19.6.2.1. Gonjuša
8.19.6.3. Zala
8.19.6.4. Borovica
8.19.6.5. Peškovica
8.19.6.6. Mudna dolina
8.19.6.7. Kacaj

III. bujično područje

8.19.6.1.1. Rečinica
8.19.6.1.1.1. Zahumka

IV. bujično područje

8.19.7. Podcrikav
8.19.10. Brnelići
8.19.12. Zaluški potok
8.19.13. Zoretići
8.19.14. Lučice

V. bujično područje

8.19.8. Podluban
8.19.9. Baštijani
8.19.11 Sonjelice

VI. bujično područje

8.19.15. Jurišinski jarak
8.19.16. Suhi potok
8.19.17. Duboki jarak

3. Retencije

retencija Grobničko polje (prirodna)
retencija Dubina (umjetna, planirana)

4. Akumulacije

akumulacija Valići
akumulacija Kukuljani (planirana)

(2) Vodotok Rječina pripada vodama 1. reda, dok su ostale vode vode 2. reda.

(3) Površinske vode i sustav uređenja vodotoka i voda na području Općine Jelenje prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.E *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Uređenje vodotoka i voda*. Koridor sustava uređenja vodotoka i voda linijski obuhvaća sve vodotoke, dok su retencije i akumulacije prikazane površinski.

(4) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora odnosno površina sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda planira se za sve vodotoke i vode utvrđivanje inundacijskog područja te javnog vodnog dobra i vodnog dobra.

(5) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno i uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(6) Za akumulacije i retencije, do utvrđivanja inundacijskog područja, ograničenja u korištenju prostora obuhvaćaju područje akumulacije odnosno retencije za vodostaj do kote maksimalnog uspora te uključuju i pojas/koridor uz akumulaciju odnosno retenciju širine 10 m od obalne linije za vodostaj do kote maksimalnog uspora.

(7) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni utvrđeni na kartografskom prikazu br. 2.E *Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav – Uređenje vodotoka i vod*.

(8) Unutar koridora sustava uređenja vodotoka i voda planira se njegova dogradnja, mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina te postavljanje vodomjernih uređaja.

(9) Korištenje koridora sustava uređenja vodotoka i voda i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno posebnom propisu o vodama.

(10) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljeno graditi i/ili dopuštati gradnju, osim gradnje javnih površina: cesta, staza, parkova, trgova.

(11) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenih sa *Strategijom upravljanja vodama*.

Članak 105.

U cilju smanjenja poplavnih rizika planira se dogradnja sustava zaštite od štetnog djelovanja voda (prema varijanti C *Studijske dokumentacije za pripremu projekata zaštite od štetnog djelovanja voda na slivu Rječine iz EU fondova*; Vodoprivredno-projektni biro i sur., 2015.) te se utvrđuju sljedeće mjere na području Grobničkog polja, a koje se odnose na područje Općine Jelenje:

1. prevođenje Rečinice (mjera M1) – mjerom se predviđa uređenje Rečinice i prevođenje vršnih protoka Rečinice iz ponorne zone Zastenice – Jezera u sliv Sušice putem vodotoka Nakol. Ponorna zona zadržava svoju sadašnju funkciju retencije, a samo voda koja u polju formira nivoe iznad maksimalno dopuštenih (280,0 m n. m.) prevodi se preko preljevne građevine u odvodni kanal prema bujice Nakol; radove na uređenju korita bujice Nakol potrebno je ograničiti samo na najuzvodnije dijelove
2. prevođenje Podčaplje (mjera M2) – mjerom se predviđa prevođenje izvorišnog dijela Zahumke (Podčaplje) u sliv Sušice korištenjem retencijskog prostora šljunčare Dubina u cilju smanjenja plavljenja građevina na predjelu Zahum te smanjenja dotoka u ponornu zonu Zastenice – Jezera.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti

Članak 106.

(1) Na području Općine Jelenje utvrđena su područja prepoznata kao osobito vrijedni predjeli (prirodni krajobraz), a prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*.

(2) S ciljem zaštite krajobraznih vrijednosti osobito vrijednih predjela iz prethodnog stavka ovog članka propisuju se sljedeće mjere zaštite i očuvanja:

- očuvati kultivirane i prirodne elemente krajolika, kao i postojeću fizionomiju u izmjenama otvorenih i šumskih površina
- stimulirati obnovu nekadašnjih poljoprivrednih površina
- obnoviti nekadašnje pašnjačke livade
- šumama gospodariti na način da se osigura podmladak i obnova prirodnih sastojina
- sačuvati prirodni integritet šuma, kontinuirano poduzimati mjere za održavanje zdravstvenog stanja i njege šumskih sastojina.

6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 107.

(1) Na području Općine Jelenje nema zaštićenih prirodnih vrijednosti temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode.

(2) Ovim Prostornim planom se na području Općine Jelenje, a u skladu s PPPGŽ-om, štite vrijedni dijelovi prirodnih područja koja se predlažu za zaštitu temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode te se za pojedino područje predlaže kategorija zaštite kako slijedi:

- kao posebni rezervat:
  - Pakleno
  - Brgudac
  - Borova draga (Borovica)
  - Mudna dol i Kacaj
  - ponikva Ceclje
  - ponikva Veliko Snježno
- kao regionalni park: planina Obruč
- kao značajni krajobraz: kanjon i udolina Rječine
- kao spomenik prirode: šest lokvi.

(3) Vrijedni dijelovi prirode predloženi za zaštitu navedeni u prethodnom stavku ovog članka prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*.

Članak 108.

(1) Područja ekološke mreže Natura 2000 su:

1. Područja očuvanja značajna za ptice: HR1000019 Gorski kotar i sjeverna Lika
2. Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:
   - HR5000019 Gorski kotar i sjeverna Lika
   - HR2000643 Obruč
   - HR2000658 Rječina
   - HR2000759 Vela špilja u Krugu
   - HR2000782 Rečice
   - HR2001436 Sojkina jama
   - HR2001437 Špilja kraj potoka Zala 2.

(2) Područja ekološke mreže Natura 2000 navedena u prethodnom stavku ovog članka prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*.

(3) Za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže se sukladno posebnom propisu provodi ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Članak 109.

Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja vrijednih dijelova prirode predloženih za zaštitu temeljem posebnog propisa te područja koja su obuhvaćena Ekološkom mrežom Natura 2000:

1. Pakleno (u planinskoj skupini Obruča):
   - po zaštiti područje prepustiti procesima prirodnog razvitka te zaustaviti daljnju eksploataciju šume u njemu
   - pažljivo provoditi turističko-rekreativne aktivnosti
   - odrediti kapacitet posjećivanja područja
   - gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma

- prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine
- u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove
- u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (*control agents*) te ne koristiti genetski modificirane organizme
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodi bliske metode te pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi

2. Brgudac: održavati povoljne sukcesijske stupnjeve travnjačke vegetacije te ne provoditi riperanje dolomitne podloge i pošumljavanje travnatih staništa
3. Borova draga (Borovica) (sjeverno od Grobničkog polja):
   - područje prepustiti prirodnom razvitku
   - detaljnije istražiti ornitofaunu područja i studijom predložiti mjere zaštite
   - zbog opasnosti od šumskog požara od izuzetne je važnosti poštivati protupožarne mjere
4. Mudna dol i Kacaj (u planinskoj skupini Obruča):
   - područje prepustiti prirodnom razvitku
   - izraditi studiju s prijedlogom detaljnije uvjeta korištenja i mjera zaštite
5. ponikva Ceclje:
   - staništa i zajednice u ponikvi očuvati u prirodnom stanju te u gornjim (šumovitim) dijelovima ponikve ne provoditi eksploatacija šume
   - u širem području ponikve zabranjeno je branje i uništavanje biljaka, unošenje alohtonih vrsta, hvatanje i ubijanje životinja i sl.
6. ponikva Veliko Snježno:
   - područje očuvati u prirodnom stanju te prema potrebi provoditi mjere sprječavanja zarastanja travnjaka
   - u širem području ponikve zabranjeno je branje i uništavanje biljaka, unošenje alohtonih vrsta, hvatanje i ubijanje životinja i sl.
7. planina Obruč:
   - poticati tradicionalno stočarstvo, posebno ovčarstvo (transhumantno stočarstvo), rekreativno i turističko posjećivanje uz edukativne sadržaje, a eksploataciju šuma provoditi koristeći postojeću mrežu šumskih vlaka bez otvaranja novih
   - gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
   - u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (*control agents*); ne koristiti genetski modificirane organizme
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodi bliske metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- očuvati sigovine, živi svijet speleoloških objekata, fosilne, arheološke i druge nalaze
- ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini
- sanirati izvore onečišćenja koji ugrožavaju nadzemne i podzemne krške vode
- sanirati odlagališta otpada na slivnim područjima speleoloških objekata
- očuvati povoljne uvjete (tama, vlažnost, prozračnost) i mir (bez posjeta i drugih ljudskih utjecaja) u speleološkim objektima
- očuvati povoljne fizikalne i kemijske uvjete, količinu vode i vodni režim ili ih poboljšati ako su nepovoljni dijelovi prirodnog krajobraza zaštićeni ovom prostorno-planskom dokumentacijom.

8. kanjon i udolina Rječine:

- zaštititi galerijske šume crne johe i drugog grmlja i stabala u koritu i uz korito vodotoka te provoditi mjere sa svrhom očuvanja raka kamenjara
- odrediti kapacitet posjećivanja područja
- očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju
- osigurati povoljnu količinu vode u vodenim i močvarnim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
- očuvati povoljna fizikalno-kemijska svojstva vode ili ih poboljšati ako su nepovoljna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
- tok Rječine očuvati od degradacije i kontinuirano ulagati napore u sprječavanju njegova onečišćenja, a krajobrazni elementi koje treba zaštititi su izgled izgrađenih i neizgrađenih površina, šuma, livada, oranica te karakteristične i vrijedne vizure
- nova gradnja i sadržaji svojom veličinom i funkcijom te građevinskim materijalom moraju biti primjereni krajobrazu kako ne bi utjecali na promjenu njegovih obilježja
- u udolini Rječine za uređenje šetnih staza s odmorištima i vidikovcima prethodno je potrebno izraditi studiju

9. lokve (koje se predlažu zaštititi kao spomenici prirode): štititi, po potrebi provoditi monitoring stanja bioraznolikosti te u skladu s rezultatima monitoringa provoditi mjere zaštite.

10. Vela špilja u Krugu:

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- očuvati sigovine, živi svijet speleoloških objekata, fosilne, arheološke i druge nalaze
- ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini
- sanirati izvore onečišćenja koji ugrožavaju nadzemne i podzemne krške vode
- sanirati odlagališta otpada na slivnim područjima speleoloških objekata
- očuvati povoljne uvjete (tama, vlažnost, prozračnost) i mir (bez posjeta i drugih ljudskih utjecaja) u speleološkim objektima
- očuvati povoljne fizikalne i kemijske uvjete, količinu vode i vodni režim ili ih poboljšati ako su nepovoljni.

11. Rečice:

- očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju
- osigurati povoljnu količinu vode u vodenim i močvarnim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme

12. Područja očuvanja značajna za ptice (HR1000019 Gorski kotar i sjeverna Lika) i područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (HR5000019 Gorski kotar i sjeverna Lika):

- regulirati lov i sprječavati krivolov
- osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo
- pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti
- sprječavati zaraštavanje travnjaka
- osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti (POP)
- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
- prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine
- u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove
- u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (*control agents*); ne koristiti genetski modificirane organizme
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodi bliske metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- očuvati sigovine, živi svijet speleoloških objekata, fosilne, arheološke i druge nalaze
- ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini
- sanirati izvore onečišćenja koji ugrožavaju nadzemne i podzemne krške vode
- sanirati odlagališta otpada na slivnim područjima speleoloških objekata
- očuvati povoljne uvjete (tama, vlažnost, prozračnost) i mir (bez posjeta i drugih ljudskih utjecaja) u speleološkim objektima
- očuvati povoljne fizikalne i kemijske uvjete, količinu vode i vodni režim ili ih poboljšati ako su nepovoljni dijelovi prirodnog krajobraza zaštićeni ovom prostorno-planskom dokumentacijom.

6.3. Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara

6.3.1. Mjere zaštite i očuvanja zaštićenih kulturnih dobara

Članak 110.

(1) Na području Općine Jelenje zaštićeno nepokretno pojedinačno kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara na Listu zaštićenih kulturnih dobara je sakralna građevina Crkva sv. Mihovila, Z-1989, a prikazana je na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*.

(2) Zaštićeno kulturno dobro iz prethodnog stavka ovog članka kao i sva koja se u međuvremenu zaštite temeljem posebnog propisa o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara moraju se održavati u okviru postojećih gabarita te izvornih prostornih i arhitektonskih obilježja. Režimom zaštite obuhvaćene su i njihove čestice koje se trebaju održavati u okviru izvornih obilježja, stupnja i načina izgrađenosti te hortikulturnog uređenja. Za sve građevinske radove na zaštićenom kulturnom dobru, uključujući i radove održavanja, kao i radove u okviru čestice na kojoj se kulturno dobro nalazi, potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete, odnosno prethodno odobrenje od nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Ako se prilikom izvođenja zemljanih, građevinskih, infrastrukturnih i drugih radova naiđe na predmete i strukture arheološkog značenja potrebno je obustaviti radove i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

6.3.2. Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara od lokalnog značaja

Članak 111.

Osim zaštićenog kulturnog dobra iz stavka 1. prethodnog članka ovim Prostornim planom se na području Općine Jelenje štite kulturna dobra od lokalnog značaja, prikazana na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja*, i to:

1. Arheološka baština (arheološki pojedinačni lokaliteti):
   - Donje Jelenje – prapovijesna gradina
   - Gradišće – Zahum (Podhum), prapovijesna gradina
   - Veli Brig – Željezna vrata, limes
2. Povijesne graditeljske cjeline (seoska naselja):
   - Lukeži
   - Trnovica
   - Drastin

3. Povijesne građevine :
   - Jelenje – grobna kapela Sv. Roka (sakralna zgrada), kraj 19. st.
   - Kukuljani – neogotička kapelica (sakralna zgrada) – poklonac
   - Trnovica – željezni most
4. Memorijalna baština (memorijalno i povijesno područje): Podhum – spomen groblje
5. Etnološka baština (etnozone i etnospomenici):
   - Baštijani – etno zona
   - Trnovica – mlin
   - Lukeži – kuća Zakarija i mlin
   - Martinovo Selo – mlinovi
   - Podhum – dvije kuće.

6.3.2.1. *Arheološka baština*

Članak 112.

(1) Svakom zahvatu u arheološkim zonama utvrđenim u članku 111. stavku 1. točki 1. ovih odredbi treba prethoditi provedba istraživanja (rekognosciranje, sondiranje itd.). Rezultati istraživanja trebaju se adekvatno interpretirati i usuglasiti s planiranom intervencijom u prostoru, prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih terenskih radova.

(2) Zbog svog značaja za širu regiju potrebno je ostatke antičkog graničnog bedema kod Jelenja održavati i omogućiti pristup posjetiteljima te donijeti program održavanja arheološkog spomenika Jelenski zid.

(3) Za zahvate na prapovijesnim gradinama preporuča se konzultirati i surađivati s nadležnim konzervatorskim odjelom.

6.3.2.2. *Povijesne graditeljske cjeline – seoska naselja*

Članak 113.

(1) U povijesnim graditeljskim cjelinama – seoskim naseljima navedenim u članku 111. stavku 1. točki 2. ovih odredbi, koji su očuvali osnovnu sliku naselja, plansku matricu te pokoju pojedinačnu zgradu, odnosno ruralni kompleks, treba očuvati osnovne slike naselja i preostale građevne strukture te okolnog riječnog krajolika koji s naseljima čini skladnu cjelinu.

(2) U najvećoj mogućoj mjeri potrebno je zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a novu izgradnju realizirati interpolacijama na načelu tipološke rekonstrukcije. Tipološka rekonstrukcija podrazumijeva izgradnju koja je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim zgradama, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tokove unutar povijesne graditeljske cjeline, a posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela povijesnih graditeljskih cjelina s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama unutar povijesnih graditeljskih cjelina.

(3) Oblikovanje zgrade potrebno je zadržati u postojećem prepoznatljivom obliku, odnosno ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih zgrada radi povezivanja u veće prostorne sklopove, koji bi mogli dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih zgrada.

(4) Uređivanje svih vanjskih ploha zgrada unutar povijesnih graditeljskih cjelina mora se temeljiti na primjeni lokalnog arhitektonskog izričaja i korištenju prihvatljivih građevinskih materijala.

Članak 114.

(1) Unutar povijesnih graditeljskih cjelina utvrđenih na kartografskom prikazu br. 3.A *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih uvjeta korištenja* mogu se graditi zgrade namijenjene stanovanju, a također se mogu graditi zgrade javne i društvene namjene te ugostiteljsko-turističke i poslovne namjene, ako se veličinom zgrade mogu uklopiti u postojeću graditeljsku strukturu. Poslovni sadržaj mogu biti samo primjerene „tihe“ i čiste djelatnosti kao npr. obrt, ugostiteljstvo, trgovina (maloprodaja) i uredski poslovi.

(2) Uvjeti interpolacije ili rekonstrukcije zgrade u povijesnoj graditeljskoj cjelini utvrđeni su u poglavlju 2.2.8.2. ovih odredbi.

6.3.2.3. *Povijesne građevine*

Članak 115.

(1) Ovim Prostornim planom štite se sakralne zgrade grobna kapela Sv. Roka i neogotička kapelica u Kukuljanima, a zaštita podrazumijeva očuvanje osnovnog volumena i kompozicije, te se štiti željezni most u Trnovici, primjer industrijskog graditeljstva, koji je potrebno održavati.

(2) Kod zahvata na građevinama iz prethodnog stavka ovog članka preporuča se konzultirati i surađivati s nadležnim konzervatorskim odjelom.

6.3.2.4. *Etnološka baština (etnozone i etnospomenici)*

Članak 116.

(1) Ovim Prostornim planom štite se etno zone i etno spomenici, pretežno mlinovi uz Rječinu, a zaštita podrazumijeva dodatno istraživanje i dokumentiranje te donošenje smjernica za njihovu zaštitu.

(2) Sanacija i rekonstrukcija etnološke baštine iz prethodnog stavka ovog članka treba se provoditi temeljem mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 117.

(1) Gospodarenje svim vrstama i količinama otpada koje nastaju na području Općine osigurat će se u sklopu državnog sustava za gospodarenje opasnim otpadom te županijskog sustava za gospodarenje komunalnim i neopasnim proizvodnim otpadom sukladno posebnom propisu.

(2) Komunalni otpad i neopasni proizvodni otpad s područja Općine Jelenje zbrinjavat će se u županijskom centru za gospodarenje otpadom Marišćina u Općini Viškovo.

(3) Osnovne mjere zaštite prostora koje korisnici prostora i lokalna samouprava Općine Jelenje u segmentu postupanja s otpadom trebaju provoditi su:

- razvijanje službe komunalnog redarstva
- evidentiranje stvarnog stanja terena, odnosno pojave neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog tla
- sanacija neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog okoliša
- provođenje posebnih propisa koji reguliraju postupanje s otpadom i održivo gospodarenje otpada, a u ovisnosti o vrsti otpada.

(4) Nakon evidentiranja pojave neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog tla potrebno je pristupiti mjerama sanacije ugroženog područja. Nekontrolirano odlaganje krupnog otpada

na prostoru šljunčare Dubina potrebno je zaustaviti razvijanjem službe komunalnog redarstva, a otpad koji se tamo nalazi odvesti na komunalno odlagalište, što je preduvjet i prioritet sanacije tog područja.

(5) U svrhu zaštite prostora obvezno je provoditi obveze propisane posebnim propisima o održivom gospodarenju otpadom. Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s registriranim trgovačkim društvom u skladu sa sljedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada u Općini treba organizirati u svim građevinskih područjima naselja i u svim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja
- na području Općine treba primjenjivati IVO sustav (izbjegavanje, valorizacija i obrada otpada)
- odvojeno prikupljanje i privremeno skladištenje manjih količina posebnih vrsta otpada utvrđenih posebnim propisom obavlja se u postojećem reciklažnom dvorištu smještenom u građevinskom području naselja NA 12 Podhum, a lokacija reciklažnog dvorišta je oznakom RD prikazana na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina*
- proizvođač, odnosno prodavatelj osigurava skupljanje, zbrinjavanje i oporabu ambalažnog otpada od proizvoda koje je stavio u promet, u skladu s posebnim propisima te se ambalažni otpad prikuplja unutar poslovnog prostora, u neposrednoj blizini poslovnog prostora i u naselju na za to određenim mjestima
- opasne vrste komunalnog otpada iz kućanstva ili drugih manjih izvora prikuplja se putem mobilnih reciklažnih dvorišta smještenih unutar poslovnih prostora proizvođača (prodavatelja) ili u specijalnim spremnicima postavljenim na javnim površinama
- građevinski otpad zbrinjava se interno na građevnoj čestici, a potom se odvozi u županijski centar za gospodarenje otpadom ili na reciklažno dvorište za građevni otpad, ako se realizira na području Općine.

(6) Utvrđuju se uvjeti gradnje reciklažnog dvorišta:

- organizaciju planiranog sadržaja (uređenje platoa, moguća izgradnja pratećih i pomoćnih građevina, način korištenja prostora) izvršiti sukladno posebnim propisima o održivom gospodarenju otpadom
- građevina se može graditi kao složena građevina koja se sastoji od međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih građevina
- sve građevine za sortiranje otpada te pogoni za kompostiranje i sl. su prizemne građevine, visine sukladno odabranoj tehnologiji
- u okviru građevne čestice mogu se graditi i uređivati nadstrešnice i trijemovi, prometne i manipulativne površine, pokosi i potporni zidovi te hortikulturne površine
- građevina reciklažnog dvorišta se priključuje na osnovne javne infrastrukturne i komunalne mreže (kolni pristup, elektroničke komunikacije, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba)
- prilaz građevini omogućiti direktnim pristupom na cestu
- dio građevine koji služi za odlaganje otpada mora biti ograđen
- preporuča se formiranje zelenog pojasa u širini najmanje 3m od susjednih čestica
- smještaj vozila transporta i djelatnika riješiti unutar obuhvata zahvata
- mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu:
  - reciklažno dvorište mora biti opremljeno tako da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada, širenje prašine, buke, mirisa i drugih emisija, a sve u skladu s posebnim propisima o održivom gospodarenju otpadom
  - podna površina mora biti nepropusna i otporna na djelovanje uskladištenog otpada i
  - druge mjere kojima se provodi zaštita od štetnog djelovanja na okoliš i prirodu propisane ovim Prostornim planom i u skladu s posebnim propisima.

(7) Osim reciklažnog dvorišta iz stavka 5. alineje 3. ovog članka moguće je na području Općine u okviru izdvojenih građevinskih područja izvan naselja poslovne namjene prema potrebi planirati i druga reciklažna dvorišta kao i reciklažno dvorište za građevni otpad. Položaj, veličinu, uvjete gradnje i ostale mjere uređenja i zaštite reciklažnih dvorišta odredit će se prostornim planom užeg područja toga izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene.

(8) Svi proizvođači drugih vrsta otpada, osim komunalnog, moraju biti prijavljeni u katastar emisija u okoliš te proizvodni otpad i posebne kategorije otpada skupljati odvojeno od komunalnog otpada i zbrinjavati ga sukladno posebnim propisima.

(9) Na području Općine Jelenje zabranjeno je obavljanje djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje ili kemijski ili biološki toksični otpad te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 118.

(1) Prostornim planom utvrđeni su prostorni preduvjeti za osiguranje kvalitetnih, zdravih i humanih uvjeta života i rada, odnosno utvrđene su obveze, zadaci i smjernice za zaštitu sastavnica okoliša – tla, zraka, voda i vodnoga okoliša, zaštitu od štetnog djelovanja voda i prekomjerne buke te zaštitu prostora uslijed izvanrednih događaja.

(2) Područja posebnih ograničenja u korištenju grafički su prikazana na kartografskim prikazima br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo* i 3.C *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju – Vode*.

8.1. Zaštita tla

Članak 119.

(1) Na području Općine Jelenje su utvrđene tri kategorije zaštite tla:

- prvu kategoriju zaštite čine osobito vrijedna tla (P1) – zemljišta III. bonitetne klase, namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti i na njima nije dozvoljena gradnja osim nužne infrastrukture
- drugu kategoriju zaštite čine ostala obradiva tla (P3) – zemljišta V. bonitetne klase, namijenjena poljoprivrednoj djelatnosti, od posebne su važnosti za uzgoj pojedinih kultura te se agrotehnikom mogu poboljšati do većih bonitetnih klasa i na njima je dozvoljena gradnja kako je propisano u poglavlju 2.3.2. ovih odredbi
- treću kategoriju zaštite čine ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište (PŠ) odnosno šumske površine (Š).

(2) Poljoprivredna tla i šume iz prethodnog stavka ovog članka prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina*.

(3) Očuvanje i zaštita kakvoće tla provodi se sljedećim mjerama:

- provedbom načela dobre stručne prakse u poljoprivredi, očuvanjem prirodno stečene plodnosti i kakvoće tla i očuvanjem količine i kakvoće humusa u tlu
- davanjem prednosti ekološkoj ili drugim ekološki prihvatljivim načinima poljoprivredne proizvodnje
- kontroliranom upotrebom sredstava u poljoprivredne svrhe
- očuvanjem vrijednih prirodnih elemenata krajobraza koji su potrebni za zaštitu tla

- zabranom polaganja i unošenja tvari na tlo i/ili u tlo, gospodarskih zahvata, kao i drugih radnji kojima se smanjuju ekološke funkcije tla, očuvanjem raznolikosti funkcija i značajki tla, očuvanjem biološke raznolikosti tla
- sanacijom oštećenog tla sukladno planovima gospodarenja zemljištem ili na temelju ekoloških značajki područja.

(4) Zaštita šuma i šumskih površina provodi se sljedećim mjerama:

- održavati postojeće šume putem očuvanja i pravilnog gospodarenja
- djelovati na očuvanju šuma u reprezentativnim ekološkim sustavima (područja posebnih rezervata) te na tim prostorima vršiti samo sanitarnu sječu
- ostvariti razvoj i jačanje šuma radi podržavanja ekološki prihvatljivih programa pošumljavanja novih područja
- povećati zaštitu šuma od onečišćivača, požara, nametnika te drugih negativnih utjecaja
- u zaštitnim šumama koja su unutar područja pojačane erozije uslijed jaruga prikazanih na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo* primjenjuju se i mjere zaštite utvrđene u članku 121. stavku 4. alinejama 2. i 3. ovih odredbi.

Članak 120.

(1) Područje Općine Jelenje se prema fizičko-mehaničkim značajkama razgraničava u pet geotehničkih kategorija za koje se navode njihove karakteristike:

1. I. geotehnička kategorija – zona golog krša:
   - osnovne stijene karbonatnog kompleksa vidljive su na površini terena, i samo mjestimično su pokrivene naslagama crvenice
   - teren nije deformabilan pri uobičajenim opterećenjem građevina
   - upojnost terena, odnosno vodopropusnost naslaga je u cijelosti visoka
   - mogućnost erozije izazvane površinskim tečenjem vode niz padinu vrlo mala
   - nema opasnosti od pojava nestabilnosti, osim na područjima vrlo strmih padina pokrivenih naslagama sipara
   - teren je u cijelosti pogodan za građenje
   - manje pogodna mjesta za građenje su ona smještena u blizini vrlo strmih padina i širih rasjednih zona te mjesta na kojima se nalaze speleološke pojave.
2. I. a geotehnička kategorija – zona pokrivenog krša:
   - osnovne stijene karbonatnog kompleksa potpuno su pokrivene naslagama crvenice debljine pretežno > 2 m
   - teren je deformabilan pri uobičajenim opterećenjem građevina
   - upojnost terena, odnosno vodopropusnost naslaga je općenito dobra, ali smanjena u odnosu na terene u zoni gologa krša
   - mogućnost erozije je relativno mala
   - nema opasnosti od pojava nestabilnosti
   - teren je u cijelosti pogodan za građenje, uz uvažavanje mjestimično slabijih geotehničkih značajki na područjima s većom debljinom crvenice
   - manje pogodna mjesta za građenje su ona na kojima se ispod naslaga crvenice nalaze speleološke pojave.
3. III. geotehnička kategorija – zona fliša:
   - osnovne stijene flišnog stijenskog kompleksa gotovo su potpuno pokrivene rezidualnim tlom glinovitog sastava debljine nekoliko metara (pretežno < 2 m), odnosno koluvijalnim naslagama mjestimične debljine i do 10 m

- zaravnjeni dijelovi terena su stabilni u prirodnim uvjetima, a pojave nestabilnosti moguće su prilikom zasijecanja ili nasipavanja
- teren je deformabilan pri uobičajenim opterećenjem građevina
- upojnost terena, odnosno vodopropusnost naslaga je niska
- izražena je erozija izazvana površinskim tečenjem vode niz padinu pa su oblikovane brojne jaruge
- u bokovima većine jaruga nalaze se relativno mala i plitka klizišta, a teren je podložan pojavama novih klizišta
- na padinama uz vodotok Rječine mjestimično se nalaze klizišta različitog stupnja aktivnosti, od aktivnih do privremeno umirenih, pri čemu postoji opasnost od reaktiviranja trenutačno neaktivnih, odnosno privremeno umirenih klizišta
- teren je samo mjestimično pogodan za građenje.

4. IV. a geotehnička kategorija – jezerske naslage naplavina Grobničkog polja:

- jezerske naslage mjestimične debljine i do 25 m
- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a pojave nestabilnosti moguće su prilikom zasijecanja
- teren je deformabilan pri uobičajenim opterećenjem građevina
- upojnost terena, odnosno vodopropusnost naslaga je relativno visoka
- razina podzemne vode je visoka
- uz korita bujičnih vodotoka izražena je linijska erozija
- teren je u cijelosti pogodan za građenje, uz uvažavanje mjestimično slabijih geotehničkih značajki u pjeskovito-glinovitim zonama.

5. IV. b geotehnička kategorija – aluvijalne naslage rijeke Rječine:

- aluvijalne naslage mjestimične debljine do 10 m
- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a pojave nestabilnosti moguće su prilikom zasijecanja ili zbog erozijskog djelovanja rijeke Rječine
- teren je izrazito deformabilan pri uobičajenim opterećenjem građevina
- upojnost terena, odnosno vodopropusnost naslaga je niska
- razina podzemne vode je visoka
- uz korito Rječine izražena je bočna erozija, a kao posljedica toga mjestimično su aktivirana klizišta u bokovima riječnoga korita
- uz korita bujičnih vodotoka izražena je linijska erozija
- teren je u cijelosti pogodan za građenje, uz uvažavanje mjestimično slabijih geotehničkih značajki u pjeskovito-glinovitim zonama.

(2) Geotehničke kategorije iz prethodnog stavka ovog članka prikazane su na kartogramu u obrazloženju ovog Prostornog plana.

(3) U područjima izgrađenim od naslaga unutar kompleksa flišnih naslaga paleogena (III. geotehničke kategorije – zone fliša utvrđenu u stavku 1. ovog članka) kao i u drugim područjima unutar zona podložnih na klizanje preuzetih s *Karte zoniranja podložnosti na klizanje* u mj. 1:5.000 (projekt PRI-MJER) naglašena je opasnost od pojava nestabilnosti uslijed postojećih ili novih klizišta, a koja mogu biti izazvana neodgovarajućom gradnjom. Stoga se ovim Prostornim planom navedene zone utvrđuju kao pretežito nestabilna područja, a prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo* te se za njih u člancima 122., 123. i 124. ovih odredbi propisuju mjere zaštite i posebni uvjeti gradnje.

(4) Na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*

prikazana su evidentirana postojeća klizišta preuzeta s *Karte inventara klizišta* u mj. 1:2.000 (projekt PRI-MJER). Prije bilo kakvog građenja potrebno je prethodno sanirati evidentirano klizište.

(5) Područja pojačane erozije uslijed jaruga prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*, te su u cijelosti unutar obuhvata pretežito nestabilnih područja utvrđenih u prethodnom stavku ovog članka. Na površinama područja pojačane erozije, u svrhu sprječavanja pojava klizišta, ovim Prostornim planom utvrđuju se zaštitne šume na kojima se provode mjere zaštite sukladno posebnom propisu o šumama te se dodatno propisuju sljedeće mjere zaštite:

- temeljem odredbi ovog Prostornog plana u zaštitnim šumama, a posljedično i u područjima pojačane erozije, nije dozvoljeno graditi građevine izvan građevinskih područja osim građevina infrastrukture; navedena zabrana odnosi se i na jednostavne građevine, a gradnju infrastrukture u područjima pojačane erozije provoditi samo kada je to nužno odnosno nije moguće riješiti izvan područja pojačane erozije te u tom slučaju kod gradnje provoditi mjere zaštite u svrhu sprječavanja pojava klizišta
- nije dozvoljena sječa stabala, osim iznimno kontrolirano u svrhu nužnog uklanjanja onih stabala koja predstavljaju rizik za tlo i okolinu
- samo ako je nužno dozvoljeno je kontrolirano pošumljavanje vrstama koje doprinose stabilizaciji prirodnih padina.

8.1.1. Posebni uvjeti gradnje zgrada na pretežito nestabilnim područjima

Članak 121.

(1) U fazi projektiranja zgrade potrebno je provesti geotehničke istražne radove u skladu s Tehničkim propisom za konstrukcije. Posebnu pažnju posvetiti građevinama koje se nalaze na padinama i zahtijevaju uređenje površine za građenje iskopom ili nasipavanjem. Za sve iskope i zasijecanja viša od 2 m na kosinama potrebno je provesti ogovarajuće analize stabilnosti i sagledati pojavu mogućih nestabilnosti. Građevine na padinama odgovarajuće temeljiti kako ne bi predstavljale neodgovarajuće opterećenje kao mogući inicijator nestabilnosti.

(2) U fazi građenja zgrade na pretežito nestabilnom području iskope je potrebno provoditi u fazama i odgovarajuće podgrađivati prije pokretanja sljedeće faze iskopa. Otvoreni iskopi ne smiju stajati nepodgrađeni duže od deset dana od izvedenih iskopa.

(3) Tijekom izvođenja radova na iskopima i nasipavanjima odgovarajuće kanalizirati oborinske i procjedne vode do mogućih mjesta ispuštanja (vodotok, kanalizacija).

8.1.2. Posebni uvjeti gradnje infrastrukture na pretežito nestabilnim područjima

Članak 122.

Prilikom projektiranja i izvedbe rovova i jama za infrastrukturu potrebno je pridržavati se sljedećih mjera:

1. U fazi projektiranja potrebno je provesti geotehničke istražne radove u skladu s Tehničkim propisom za konstrukcije u cilju utvrđivanja značajki naslaga na mjestima iskopa dubokih rovova. Pri tome posebnu pažnju posvetiti rovovima za infrastrukturu planiranim na padinama.

2. U fazi projektiranja i građenja predvidjeti moguće fazno građenje po pojedinim dionicama iskopa ne dužim od 50 m. Pristup građenju sljedećih dionica ograničiti na prethodni završetak (zatrpavanje i zbijanje rova) na prethodnoj dionici.
3. U fazi građenja iskope u naslagama fliša izvoditi s obveznim podupiranjem stjenki rova za sve iskope dublje od 2 m. Otvoreni iskopi ne smiju stajati nepodgrađeni duže od 7 dana od izvedenih iskopa, ili manje ako je tako propisano projektom. Osigurati crpljenje procjednih i oborinskih voda iz rovova i građevinskih jama te osigurati održanje niske razine vode tijekom građenja.
4. Registrirati sve veće tokove procjednih voda kroz tlo i njihovo prodiranje u rovove (lokacija, dotok vode). Kod ustanovljenih većih pojedinačnih dotoka (> 1 l/s po mjestu istjecanja) osigurati kontinuitet podzemnog toka i nakon završetka radova.
5. Zatrpavanje rovova ne smije se izvoditi pijeskom ili drobljenim kamenim materijalom jer bi se tako formirali umjetni drenažni kanali u naslagama fliša. Zatrpavanje izvoditi ili slabije propusnim materijalima ili cementom stabiliziranim materijalom. Zatrpavanje rovova izvoditi u slojevima sa zbijanjem do projektom propisane zbijenosti. Zatrpavanje rova izvoditi neposredno po polaganju instalacije, a nikako duže od 7 dana nakon mogućnosti zatrpavanja. Po izvedenom zatrpavanju onemogućiti dotok površinskih voda u zatrpani rov.
6. Prilikom projektiranja i izvedbe radova za ceste (nove ceste i rekonstrukcija postojećih) izraditi geotehnički projekt ceste s analizama stabilnosti kosina usjeka, zasjeka i nasipa, posebno na lokacijama na padinama.

8.1.3. Posebni uvjeti gradnje akumulacije Kukuljani

Članak 123.

Akumulacija Kukuljani planirana je u području s brojnim ustanovljenim klizištima unutar kompleksa flišnih naslaga paleogena koje su podložne ponovnim pojavama klizišta. Akumulacija će izazvati značajnu promjenu hidrogeoloških uvjeta na široj lokaciji i značajno utjecati na smanjenje stabilnosti okolnih kosina uslijed potapanja nožice padina u budućoj akumulaciji, podizanje razine podzemne vode u padinama te promjenu režima toka podzemnih voda u padinama, a ti procesi značajno nepovoljno utječu na stabilnost kosina i mogu dovesti do inicijacije većeg proja klizišta na prostoru uz buduću akumulaciju. U svrhu sprječavanja nastanka klizanja utvrđuju se mjere zaštite:

1. U fazama prije projektiranja akumulacije nužno je:

- izraditi kartu (inventar) postojećih klizišta na širem području utjecaja buduće akumulacije
- izraditi procjenu podložnosti na klizanje na širem području utjecaja buduće akumulacije
- izraditi procjenu hazarda i rizika od klizanja u uvjetima rada buduće akumulacije na širem području utjecaja buduće akumulacije
- uspostaviti sustav monitoringa ponašanja ustanovljenih klizišta te procijenjenih potencijalnih lokacija klizišta na širem području utjecaja buduće akumulacije
- provesti geotehničke istražne radove na svim aktivnim klizištima na širem području utjecaja buduće akumulacije i izraditi odgovarajuće projekte sanacije koji moraju uključiti i utjecaj rada buduće akumulacije.

2. Tijekom projektiranja akumulacije, uz poštivanje svih zahtjeva u skladu s posebnim propisima vezanim uz gradnju, provesti sveobuhvatne geotehničke istražne radove na padinama uz buduću akumulaciju te izraditi studiju stabilnosti padina u trenutnim uvjetima, uvjetima pune akumulacije te uvjetima rada akumulacije (režimi punjenja i pražnjenja akumulacije).

3. Projektirati sustav monitoringa za procjenu utjecaja stabilnosti padina u fazi rada akumulacije.

8.2. Zaštita zraka

Članak 124.

U cilju očuvanja kvalitete zraka potrebno je poduzeti sljedeće mjere i aktivnosti za nove zahvate u prostoru:

- promicati upotrebu plina kod korisnika drugog energenta i novog korisnika
- u svim kotlovnicama koje koriste loživo ulje koristiti gorivo s manje od 1 % m/m sumpora odnosno plinsko ulje s manje od 0,1 % m/m sumpora
- promicati korištenje obnovljivih izvora energije za njihovu pretvorbu u druge oblike energije za vlastite potrebe: ugradnjom dizalica topline za korištenje energije vode, zraka i tla te postavljanjem fotonaponskih modula za korištenje sunčeve energije na krovne plohe zgrada/građevina
- ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT) i poštivanje načela maksimalne zaštite za vrlo otrovne i kancerogene tvari, sukladno posebnim propisima
- za zahvate za koje nije propisana provedba procjene utjecaja na okoliš, visinu dimnjaka, do donošenja posebnog propisa, preporučuje se određivati u skladu s njemačkim propisom TA-Luft
- zbog dodatnog opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u lošiju kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora.

8.3. Zaštita voda i vodnoga okoliša

Članak 125.

Mjere zaštite voda na području Općine Jelenje obuhvaćaju mjere zaštite izvorišta vode namijenjene ljudskoj potrošnji (podzemne vode i akumulacija Kukuljani) i zaštitu površinskih voda: vodotoka Rječine i njenih pritoka. Povezanost podzemnih i površinskih voda je na ovom prostoru izražena pa mjere zaštite nisu strogo odijeljene.

8.3.1. Mjere zaštite izvorišta vode za piće (podzemne vode i akumulacija Kukuljani)

8.3.1.1. *Zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće*

Članak 126.

(1) Zaštita sadašnjih i potencijalnih izvorišta javne vodoopskrbe osigurava se utvrđivanjem zona sanitarne zaštite izvorišta i provedbom mjera zaštite u zonama.

(2) Područje Općine proteže se dijelovima slivova podzemnih voda koje se koriste ili su potencijalni resursi vode namijenjene javnoj vodoopskrbi: sliv izvora u gradu Rijeci i sliv izvora u Bakarskom zaljevu. Zaštita ovih resursa, podjela slivnog područja prema stupnju opasnosti od onečišćenja i drugih negativnih utjecaja i mjere zaštite utvrđena je *Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu*.

(3) Za podzemne vode navedenih slivova (krški vodonosnici) primijenjena je sljedeća podjela slivnog područja u zone sanitarne zaštite, ovisno o stupnju opasnosti od onečišćenja i drugih negativnih utjecaja:

- I. zona – zona strogog režima zaštite i nadzora

- II. zona – zona strogog ograničenja i nadzora
- III. zona – zona ograničenja i nadzora
- IV. zona – zona ograničenja i
- vodoopskrbni rezervat.

(4) Područja zona sanitarne zaštite i vodoopskrbnog rezervata prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.C *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju – Vode*.

(5) Korištenje prostora i odvijanje svih drugih aktivnosti te provođenje mjera zaštite u područjima zona sanitarne zaštite i vodoopskrbnog rezervata provodi se u skladu s odlukom iz stavka 2. ovog članka i programom sanacije kao njezinim sastavnim dijelom.

(6) Prostornim planom planirana je akumulacija Kukuljani, radi pokrivanja povećanih potrebe za vodom u sušnom razdoblju. Za planiranu akumulaciju potrebno je utvrditi granice zona zaštite i u tom pogledu izmijeniti i dopuniti odluku o zonama sanitarne zaštite navedenu u stavku 2. ovog članka.

8.3.1.2. *Sanacija zatečenog stanja u zonama zaštite i mjere kontrole i smanjivanja onečišćenja*

Članak 127.

(1) Osnovne mjere sanacije za zaštitu izvorišta vode za ljudsku potrošnju obuhvaćaju:

- izgradnju kanalizacije naselja u drugoj i trećoj zoni zaštite izvorišta s odvođenjem otpadnih voda izvan zona
- sanaciju šljunčare Dubina, na području prikazanom na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, koja obuhvaća čišćenje odloženog otpada koje je potrebno izvršiti u sklopu provedbe mjere zaštite od poplava u slivu Rječine – prevođenje izvorišnog dijela Zahumke (Podčaplja) u depresiju Dubina (označena kao prirodna retencija voda prema ovom Prostornom planu), a uklanjanjem otpada iz šljunčare smanjit će se rizik od onečišćenja podzemnih i površinskih voda
- na županijskoj cesti ŽC3 (Trnovica – Dražice – Čavle – spoj na D40) na dionici Dražice – Sušica na kojoj je izveden glavni odvodni kanal (zaštita naselja Dražice od visokih voda) izvesti separator i odvesti oborinske vode s ceste izvan II. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- ograničiti prijevoz opasnih tvari na županijskoj cesti Ž5027 (Podkilavac – Ž5055) koja nema riješenu oborinsku odvodnju.

(2) Spremnike naftnih derivata i drugih opasnih tvari izvesti s mjerama zaštite i provoditi njihovu kontinuiranu kontrolu.

8.3.1.3. *Mjere zaštite za planirane velike infrastrukturne zahvate*

Članak 128.

Za planirane velike infrastrukturne zahvate: akumulaciju Kukuljani, dionicu autoceste Rupa – Križišće – Žuta Lokva i kanalizacijski sustav ovim Prostornim planom utvrđuju se ograničenja i preporuke u člancima 129., 130. i 131. ovih odredbi.

Članak 129.

(1) Gradnjom brane za akumulaciju Kukuljani ne smije se potopiti izvor Rječine zbog mogućeg poremećaja u funkcioniranju samog izvora i pogoršavanja kvalitete vode koja se zahvaća za vodoopskrbu (zahvaćanje površinske vode umjesto podzemne). Radi očuvanja funkcioniranja izvora Rječine i zadržavanja njegovog korištenja za vodoopskrbu ovim Prostornim planom

određuje se kota maksimalne razine vode akumulacije (kota maksimalnog uspora) na 324 m n. m.

(2) Prostornim planom se utvrđuju smjernice za očuvanje kvalitete vode u akumulaciji Kukuljani:

- tijekom građenja: ograničiti kretanje mehanizacije, odrediti deponije za višak materijala, zbrinuti štetne tvari i ulje od servisiranja strojeva
- prije punjenja akumulacije: ukloniti raslinje do kote maksimalnog uspora, biljni materijal odložiti izvan akumulacije, ni u kojem slučaju se ne smije skidati gornji sloj šumskog i livadnog tla, izgraditi protuerozijske pregrade i
- nakon formiranja akumulacije: vodnim režimom akumulacije upravljati na način da se osiguraju što manja kolebanja vodostaja, početkom jeseni provesti ispuštanje donjih slojeva preko temeljnog ispusta
- provoditi mjere za sprječavanje erozijskih procesa u slivu akumulacije: zaustaviti sve aktivnosti koje mogu povećati erozijske procese (devastiranje vegetacije izgradnjom većih infrastrukturnih i drugih građevina, ograničenje eksploatacije šuma – posebno izvlačenja trupaca) te smanjiti što je moguće više donos nanosa u akumulaciju uređenjem bujičnih tokova (bujica Duboki jarak, Jurišinski jarak).

(3) Zahvat vode za vodoopskrbu u akumulaciji Kukuljani može se izvesti kao samostalna građevina ili u sklopu brane. Lokaciju zahvata treba odrediti na osnovi rezultata hidroloških istraživanja te na osnovi istraživanja i procjene kvalitete vode tijekom svih godišnjih doba. Otvore na zahvatnoj građevini treba smjestiti na način da omogućuju zahvaćanje vode s različitih dubina u odnosu na godišnje oscilacije razine akumulacije i kvalitetu vode. Otvori trebaju biti zaštićeni od krupnijih plivajućih i suspendiranih tvari.

Članak 130.

Tijekom nastavka izgradnje kanalizacijskog sustava na području Općine Jelenje kao dijela sustava javne odvodnje aglomeracija Grad mora se razrađenim tehničkim rješenjima građenja osigurati integritet građevina sustava odvodnje otpadnih voda (kolektora, crpnih stanica, uređaja za pročišćavanje) i spriječiti prelijevanja iz njih. U tu svrhu treba se prilikom gradnje građevina odvodnje otpadnih voda pridržavati posebnih uvjeta gradnje infrastrukture u specifičnim naslagama na području Općine Jelenje (pretežito nestabilna područja) utvrđenih u članku 122. ovih odredbi.

Članak 131.

Prije gradnje autoceste Rupa – Križišće – Žuta Lokva se zbog mogućih negativnih utjecaja na vodotok Rječinu i razrade kompleksnih tehničkih rješenja ovim Prostornim planom uvjetuje provedba sveobuhvatnih istražnih radova te je u daljnjoj fazi pripreme za provedbu ovog zahvata potrebno:

- na cijeloj trasi autoceste sustav odvodnje oborinskih voda autoceste treba prilagoditi osjetljivosti prostora u odnosu na zaštitu krških podzemnih voda i vodotoka Rječine
- radi rješavanja odvodnje oborinskih voda autoceste na dijelu trase od čvora Marčelji prema kanjonu Rječine napraviti detaljna istraživanja (hidrogeološka, hidrološka, biološka) u cilju zaštite vodotoka Rječine kao potencijalnog prijemnika
- odvodnju autoceste od čvora Marčelji prema Rječini treba riješiti na način da oborinske vode s ceste ne završe u zoni estavele kod naselja Kukuljana
- vanjske oborinske vode u tunelima treba drenirati u prirodne kaverne otvorene prilikom iskopa, a unutrašnje vode tunela i oborinske vode s kolnika odvesti izvan vrlo osjetljivog područja – II. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i vodoopskrbnog rezervata
- na području sjeveroistočnog ruba Grobničkog polja spriječiti dreniranje oborinskih voda s autoceste prema bujici Sušica i ponornim zonama povezanim s izvorima Zvir i Zvir II

- radi rješavanja odvodnje dionice autoceste od područja Sušice prema čvoru Konj treba izvršiti istraživanja ponornih zona (trasiranja) potencijalnih mjesta upuštanja oborinskih voda s autoceste (ponorna zona u Sobolima, ponor Ćićave ili dr.); ispuštanje u ponore je vrlo osjetljivo jer se radi o neposrednom ispuštanju u podzemne vode, a istraživanjima treba utvrditi mogući utjecaj na izvorišta vode za ljudsku potrošnju
- prateće uslužne građevine treba izmjestiti izvan osjetljivog područja – II. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i vodoopskrbnog rezervata
- s obzirom na to da planirani koridor autoceste presijeca kanjon Rječine odnosno područje izgrađeno od flišnih klastičnih naslaga, na osnovi detaljnog geotehničkog mikrozoniranja trase odrediti uvjete gradnje
- s obzirom na to da građevinski radovi pri izvedbi trase mogu prouzročiti negativne posljedice po kvalitetu i režim voda, prvenstveno zbog stvaranja velikih nakapnih površina koje za velikih voda mogu formirati bujice onečišćene suspendiranim tvarima (materijal od iskopa) i drugim onečišćenjima s gradilišta, projektom organizacije gradilišta i izvođenja radova potrebno je razraditi mjere zaštite s posebnim zahtjevima u odnosu na osjetljivost područja građenja i mogućnost onečišćenja izvorišta uključenih u vodoopskrbu
- odabir hidroloških parametara u svrhu dimenzioniranja građevina za odvodnju oborinskih voda treba, uz sigurnost prometa, osigurati i funkcionalnost građevina za odvodnju oborinskih voda kojim će se prihvatiti sve oborinske vode i zaštitu podzemnih i površinskih voda.

8.3.2. Mjere zaštite površinskih voda

Članak 132.

U svrhu poboljšanja stanja voda u slivu Rječine ovim Prostornim planom se u člancima 133. i 134. ovih odredbi. utvrđuju mjere zaštite hidromorfološkog i biološkog stanja površinskih voda i mjere kontrole i smanjenja onečišćenja površinskih voda.

8.3.2.1. *Mjere zaštite i poboljšanja hidromorfološkog i biološkog stanja*

Članak 133.

Prostornim planom utvrđuju se mjere zaštite i poboljšanja hidromorfološkog i biološkog stanja:

- u svrhu postizanja stanja vodotoka što bližem prirodnom tj. postizanja minimalno dobrog stanja (za akumulaciju Valići kao znatno promijenjenog vodnog tijela postizanje dobrog ekološkog potencijala) treba se u sklopu izrade *Plana upravljanja vodnim područjem* izraditi *Plan revitalizacije vodotoka Rječine* koji treba sadržavati sveobuhvatne, konkretne mjere ublažavanja hidromorfoloških promjena i poboljšanja biološkog stanja vodotoka.
- osigurati ekološki prihvatljive protoke (EPP) u vodotoku Rječini kroz održivo crpljenje izvora Rječine i ispuštanje vode iz akumulacija Kukuljani i Valići
- očuvati prirodnost korita i obalne vegetacije gornjeg toka Rječine te sprječavati zamuljivanje i onečišćenje vode, bitnih faktora za očuvanja ciljnog staništa i ciljne vrste područja ekološke mreže – HR2000658 Rječina
- dogradnje infrastrukturnog sustava uređenja vodotoka Rječine i njenih pritoka zbog ugroženosti velikim vodama pojedinih izgrađenih i poljoprivrednih površina treba provoditi na način da se očuva raznolikost staništa i povoljna dinamika voda (meandriranje, prenošenje i odlaganje nanosa)
- zaštitu obala vodotoka od erozije gdje je god to moguće rješavati zaštitnom vegetacijom; velika oštećenja korita koja bi mogla utjecati na stabilnost zaobalja potrebno je sanirati

ograničenim zahvatima uz primjenu biotehničkih metoda te obvezu korištenja prirodnih materijala (drvo, kamen i sl.)
- za izvedbu prijelaza vodotoka i zahvate potrebne radi stabilizacije korita, za dogradnju i rekonstrukciju građevina uređenja vodotoka, koristiti prirodne materijale (kamen, drvo), ako to dozvoljavaju konstruktivne karakteristike građevina; za navedene zahvate treba prvenstveno koristiti autohtone materijale
- zahvate na regulaciji vodotoka treba izvesti na način da u što manjoj mjeri zadiru u korito radi sprječavanja pogoršanja hidromorfološkog stanja
- radi utvrđivanja utjecaja gradnje akumulacije Kukuljani na prirodne vrijednosti vodenih i obalnih staništa vodotoka Rječine te ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže – HR2000658 Rječina kao i radi određivanja mjera ublažavanja potrebno je:
  - izraditi detaljnu analizu biološke raznolikosti gornjeg toka vodotoka Rječine
  - osigurati ekološki prihvatljivu protoku vodotoka Rječine nizvodno od akumulacije Kukuljani.

8.3.2.2. *Mjere kontrole i smanjenja onečišćenja*

Članak 134.

Prostornim planom utvrđuju se mjere kontrole i smanjenja onečišćenja površinskih voda:

- izgradnjom kanalizacije naselja uz tok Rječine, planiranom kao dio sustava odvodnje aglomeracije Grad, smanjiti opterećenje vodotoka Rječine otpadnim vodama
- oborinske vode s nepropusnih podloga što kraćim putem odvesti do prijemnika; oborinske vode s onečišćenih površina pročistiti u separatoru – taložniku ili drugim tehnologijama obrade i ispuštanja oborinskih voda (raspršeno ispuštanje – zelena infrastruktura – *Low impact development*) iste ili veće efikasnosti pročišćavanja koji imaju ujedno i funkciju smanjenja vrha vodnog vala
- uspostaviti istraživački monitoring žive u vodi vodotoka Rječine s ciljem utvrđivanja pouzdanosti dosadašnjih podataka i utvrđivanja razloga prekoračenja graničnih vrijednosti za navedeni kemijski pokazatelj.

8.3.3. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 135.

Zaštita od štetnog djelovanja voda obuhvaća aktivnosti i mjere za obranu od poplava i zaštitu od erozija i bujica.

8.3.3.1. *Zaštita od poplava*

Članak 136.

(1) Izloženost poplavama područja Općine Jelenje prvenstveno je posljedica pojave velikih vodnih valova u koritu vodotoka Rječine i njenih pritoka, povremenih bujičnih tokova: Lužac, Sušica, Zahumka i Rečinica. Pojave velikih voda koje ugrožavaju područja uz vodotoke u pravilu nastaju kod istovremene pojave intenzivnog izviranja podzemnih voda i velikog površinskog otjecanja. Najugroženiji su prostori uz neposredni tok Rječine te Sušice i njenih pritoka. Vodotoci, retencije i poplavna područja srednje vjerojatnosti pojave uslijed nedovoljnog kapaciteta korita vodotoka te ograničenog kapaciteta ponora i korita dijela vodotoka prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.C *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju – Vode*.

(2) Potencijalno su ugrožena područja od umjetnih poplava zbog mogućih iznenadnih rušenja ili prelijevanja visokih brana: brana akumulacije Valići (područje koje je ugroženo je izvan

područja Općine) i akumulacije Kukuljani (ugrožena su sva naselja uz vodotok Rječinu). Područje plavljenja u slučaju rušenja i prelijevanja visoke brane na planiranoj akumulaciji Kukuljani prikazano je na kartografskom prikazu br. 3.C *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju – Vode*.

(3) Unutar obuhvatova poplavnih područja utvrđenih u stavcima 1. i 2. ovog članka, a izvan građevinskih područja, moguća je samo gradnja linijskih infrastrukturnih građevina, gradnja na građevinskim zemljištima izvan građevinskih područja utvrđena u članku 46. stavku 1. ovih odredbi te rekonstrukcija postojećih građevina.

8.3.3.2. *Obrana od poplava*

Članak 137.

(1) Obrana od poplava može biti preventivna, redovita i izvanredna. Naglasak se stavlja na preventivu obranu od poplava, u prvom redu redovno održavanje zaštitnih građevina, sječu šiblja, čišćenje propusta i sifona te sve ostale preventivne hidrotehničke radove u reguliranim tokovima. S druge strane od izuzetne su važnosti radovi na zadržavanju i poboljšanju retencijske sposobnosti sliva, očuvanjem prirodnih retencijskih površina te pošumljavanjem goleti kako bi se smanjilo otjecanje i produžilo vrijeme koncentracije vodnog vala na branjenim dionicama.

(2) Preventivna obrana od poplava obuhvaća uređivanje slivova, mjere zaštite pri građevinskim zahvatima, šumskim i drugim radovima u slivovima i građevinske – hidrotehničke mjere na vodotocima i njihovim slivovima.

(3) Uređivanje slivova obuhvaća očuvanje i unapređenje prirodnih retencijskih kapaciteta zemljišta i vodotoka. U tu svrhu Prostornim planom se određuju sljedeće mjere:

- u svrhu zaštite od štetnog djelovanja voda bilo kojim zahvatima u prostoru ne smije se poremetiti postojeće stanje vodnih pojava
- potrebno omogućiti neškodljivi protok bujičnih i drugih površinskih voda prostorom Općine, posebno kroz naselja i izgrađena područja
- maksimalni protoci u koritima vodotoka dijelom se mogu smanjiti očuvanjem i unapređenjem prirodnih retencijskih kapaciteta zemljišta, vodotoka i poplavnih površina, kako bi se osigurali povoljni vodni režimi za ekosustave vezane uz vodu, a istodobno dijelom smanjili rizici od ekstremnih dotoka u glavnom vodotoku; prirodne retencijske površine se trebaju očuvati, a gdje je god moguće i gospodarski opravdano, obnoviti ili proširiti
- redovno održavati zaštitne građevine te provoditi sječu šiblja i čišćenje propusta
- šumske površine na slivovima treba održavati i širiti, osobito na strmim padinama s velikim rizicima od erozije
- u inundacijskim i poplavnim područjima zabranjena je izgradnja i druge radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj rizika od štetnog djelovanja voda, sve u skladu s posebnim propisom o vodama.

(4) Radi izbjegavanja, odnosno maksimalnog smanjivanja štetnih utjecaja građevinskih radova na vodni režim određuju se sljedeće mjere:

- prijelazi vodotoka moraju premostiti korita tako da svojim građevinama ne zatvaraju i smanjuju protočne profile vodotoka
- velike količine oborinskih voda koje se stvaraju na površinama cesta i drugih većih nepropusnih podloga ne smiju se neposredno upuštati u korito vodotoka (recipijent) bez transformacije (smanjenja) vrha vodnog vala.
- građevinskim zahvatima ne smiju se presijecati i smanjivati protočni profili drenažnih kanala

- šumske ceste i vlake moraju se graditi, održavati i koristiti tako da ne prouzroče erozijske procese, ne zapriječe protok površinskih i podzemnih voda, ne povećaju opasnost od odrona, ne spriječe otjecanje oborinskih i poplavnih voda; korištenje bujičnih jaruga kao vlaka za izvlačenje trupaca je zabranjeno.

(5) Građevinske – hidrotehničke mjere na vodotocima navedene su u poglavlju 5.3.3. *Uređenje vodotoka i voda*.

(6) Redovita i izvanredna obrana od poplava obuhvaća mjere koje se poduzimaju neposredno pred nastup opasnosti plavljenja, tijekom trajanja opasnosti i neposredno nakon prestanka te opasnosti, s ciljem smanjenja mogućih šteta od poplava (Operativna obrana od poplava). Provodi se sukladno posebnom propisu o vodama i Državnom planom obrane od poplava.

(7) Područje Općine Jelenje pripada sektoru E – Sjeverni Jadran – branjeno područje 23 – područje malih slivova „Kvarnersko primorje i otoci i Podvelebitsko primorje otoci“ – mali sliv „Kvarnersko primorje i otoci“. Elementi za upravljanje obranom od poplava za Rječinu, koja pripada vodama 1. reda, sadržani su u „Glavnom provedbenom planu obrane od poplava“. Elementi za upravljanje obranom od poplava ostalih vodotoka sadržani u „Planu obrane od poplava na vodama 2. reda (bivše lokalne vode) Primorsko-Goranske županije“.

(8) Radi obrane od poplava bujičnim vodama trebaju se doraditi planovi obrane od poplava te provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda – regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina te njihov nadzor, postavljanje vodomjernih uređaja te očuvanje prirodnih i retencijskih površina i napuštenih šljunčara.

8.3.3.3. *Zaštita od erozije*

Članak 138.

(1) Uz velike protoke, velike brzine vode te erodibilnu podlogu karakteristična pojava za Rječinu i njene pritoke vrlo velika erozija korita, ali i pojava drugih nestabilnosti kao što su odroni i klizišta. Jača ubrzana površinska erozija pojavljuje se na ograničenom području i to na strmim dijelovima sliva građenim od flišnih naslaga.

(2) Radi sprječavanja i otklanjanja erozija i djelovanja bujica utvrđuju se sljedeće mjere zaštite:

- zabranjeno je vađenje pijeska, šljunka i kamena, zabranjeno je odlaganja otpadnih tvari, te je potreban odgovarajući način korištenja poljoprivrednog i drugog zemljišta
- zabranjena je sječa drveća i grmlja, a samo iznimno je dozvoljena kada je stručno opravdana i kontrolirana
- zaštitni radovi u slivu bujice: pošumljavanje, uzgoj i održavanje zaštitne vegetacije, terasiranje erodibilnih površina i izvedba drenažnih sustava
- u koritu bujičnih vodotoka na mjestima gdje su vidljiva velika oštećenja koja bi mogla utjecati na stabilnost zaobalja i uvjetovati velike količine nanosa, potrebno je intervenirati i sanirati registrirana oštećenja ograničenim građevinskim zahvatima uz upotrebu prirodnih materijala; potrebno je izgraditi stabilizacijske pragove u prirodnim materijalima (kamen, žičane košare i sl.) i uzdužne zaštitne građevine (uzdužne potporne zidove) izgrađene u kamenu, armiranom betonu s prednjim licem obloženim kamenom oblogom ili žičanim košarama napunjenim kamenim materijalom
- zaštita od bujica i erozije u samim vodotocima provodi se uređenjem vodotoka gradnjama koje smanjuju ili eliminiraju eroziju korita
- radi izbjegavanja, odnosno maksimalnog smanjivanja štetnih utjecaja građevinskih radova na eroziju nužno je već kod izrade projektne dokumentacije za građevinski zahvat predvidjeti potrebne protuerozijske radove (biološke i građevinske)

- primijeniti kontrolirano odvođenje i prihvaćanje preljevnih količina iz novostvorenih vodenih površina iz akumulacije Kukuljani
- prilikom građenja i korištenja zahvata spriječiti pojavu erozijskih procesa biološkim i građevinskim metodama.

8.3.3.4. *Mjere zaštite od štetnog djelovanja voda za gradnju i rekonstrukciju cesta*

Članak 139.

(1) Za dionice trasa cesta koje prolaze flišnim terenom potrebno je projektirati i nakon toga izvoditi određene zahvate koji će osigurati geomehaničku stabilnost područja i vodotoka te time osigurati traženu protočnost korita i smanjenu proizvodnju nanosa.

(2) Prostornim planom utvrđuju se sljedeći zahvati i ograničenja za ceste koje prolaze flišnim dijelom sliva:

- prilikom projektiranja ceste (nove i rekonstrukcije postojeće ceste) izraditi geotehnički projekt ceste s analizama stabilnosti kosina usjeka, zasjeka i nasipa, posebno na padinama
- velike iskope i pomoćne površine uz cestu potrebno je nakon izgradnje zaštititi od erozije, gdje je god to moguće, pomoću zaštitne vegetacije; postojeća stabla koja su zbog nevremena i starosti nestabilna treba ukloniti ali bez vađenja panjeva koji svojim korijenima stabiliziraju pokose korita na mjestima gdje je vegetacija nastradala zbog raznih nepredviđenih događaja (vatra, suša, nekontrolirana sječa); potrebno je oštećene šumske površine sanirati sadnjom nove vegetacije, a u obzir dolaze samo autohtone biljne vrste koje su prisutne u sastavu vegetacijskih zajednica na širem području zahvata
- budući propusti i mostovi moraju premostiti korita tako da konstrukcije svojim potrebnim dimenzijama ne zatvaraju protočne profile vodotoka; korita vodotoka ispod prijelaza potrebno je zaštititi od erozivnih procesa tako da se osigura stabilnost građevina; prijelaze i zaštitu korita izgraditi iz prirodnih materijala (npr. kamena obloga u betonu) ako konstruktivne karakteristike građevina to dozvoljavaju
- nekontrolirana odvodnja s cestovnih površina ne smije ugroziti stabilnost izgrađenih nasipa i usjeka; potrebno je već kod izrade projektne dokumentacije uvjetovati potrebne protuerozijske radove (biološke i građevinske) koji će osigurati površine od erozije
- velike količine oborinskih voda koje se stvaraju na izgrađenim površinama ceste i ostale vodonepropusne površine uz cestu zbog povećanja koeficijenta otjecanja i brze propagacije, ne smiju se neposredno upuštati u korito vodotoka (recipijent) bez transformacije (smanjenja) vrha vodnog vala pomoću manjih protočnih retencija i to nakon pročišćavanja u funkciji zaštite voda.

8.4. Zaštita od prekomjerne buke

Članak 140.

(1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno posebnim propisima o zaštiti od buke i o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka.

(2) Zaštita od buke na području Općine Jelenje provodit će se primjenom sljedećih mjera:

- sprečavanja nastajanja buke
- utvrđivanja i praćenja razine buke
- otklanjanja i smanjivanja buke na dopuštenu razinu.

(3) Ako se kod postojeće izgradnje utvrdi prekoračenje najviših dopuštenih razina buke utvrđenih posebnim propisom, a u odnosu na namjenu prostora, potrebno je osigurati smanjenje razine

buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili umjetnih).

8.5. Posebne mjere zaštite

8.5.1. Sklanjanje ljudi

Članak 141.

(1) Sklanjanje ljudi se na području Općine osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih dijelova građevina za funkciju sklanjanja ljudi što se utvrđuje posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora.

(2) Pri projektiranju podzemnih javnih, društvenih komunalnih i sl. građevina dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor (pogodan za potrebe sklanjanja ljudi, a s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine) ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

8.5.2. Zaštita od rušenja

Članak 142.

(1) Prilikom planiranja prostora prostornim planovima užih područja potrebno je primijeniti posebni propis o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora i to posebno u odnosu na međusobnu udaljenost građevina, udaljenost građevina od ceste i dr.

(2) Ceste unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na način da udaljenost građevina od ceste omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječe cestu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(3) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine, a prema mikroseizmičnoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period od 500 godina.

8.5.3. Zaštita od požara

Članak 143.

(1) Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima te drugim zahtjevima koji se utvrđuju u procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija.

(2) Projektiranje s gledišta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih zgrada i infrastrukturnih građevina provodi se po posebnim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima struke.

(3) Kod projektiranja zgrada odnosno građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivat odredbe posebnog propisa o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

(4) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(5) Numerička metoda koja se primjenjuje pri izračunu požarne otpornosti i ugroženosti je TRVB 100 ili neka druga opće priznata metoda za stambene i pretežno stambene zgrade odnosno TRVB ili GRETENER ili EUROALARM i sl. za pretežno poslovne zgrade, ustanove i druge zgrade javne i društvene namjene u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

(6) Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i zidova pročelja, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost treba biti jednaka visini više zgrade, odnosno najmanje 6 m. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna sigurnosna udaljenost određuje se proračunom. Ako nije moguće postići propisanu sigurnosnu udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno posebnom propisu o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

(7) Kod projektiranja novih cesta (naseljskih ulica) ili kod rekonstrukcije postojećih cesta obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s posebnim propisom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

(8) Kod gradnje nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno posebnom propisu o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(9) Kod gradnje građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova moraju se poštivati odredbe posebnog propisa o zapaljivim tekućinama i plinovima i posebnih propisa donesenih na temelju njega.

(10) Potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Jelenje i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

(11) Temeljem posebnog propisa o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina je za složenije građevine (građevine skupine 2) potrebno izraditi prikaz svih primijenjenih mjera zaštite od požara koji minimalno mora sadržavati odredbe kao Elaborat zaštite od požara.

8.5.4. Zaštita od potresa

Članak 144.

(1) U primjeni zaštite od djelovanja potresa kao podloge u projektiranju i urbanističkom planiranju užih područja koriste se karte seizmičkog zoniranja, a za značajnije građevine i dodatna istraživanja za određivanje dinamičkih parametara za pojedinu lokaciju.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije i seizmičkih karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama i posebnim propisima.

(3) Prema Seizmološkoj karti Hrvatske iz 1987. godine za period 500 godina osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Jelenje je I=VIII^0 MSC. Prema Karti potresnih područja Hrvatske, za područje Općine Jelenje vrijednost maksimalnog horizontalnog ubrzanja temeljnog tla (ag) tipa A tijekom potresa za povratni period 95 godina iznosi između 0,10 g i 0,12 g, dok vrijednost maksimalnog horizontalnog ubrzanja temeljnog tla (ag) tipa A tijekom potresa za povratni period 475 godina iznosi između 0,18 g do 0,22 g.

(4) Ceste, staze i pristupne putove treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprječivanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara, odnosno osiguranja prohodnost svih žurnih službi.

(5) Za područja u kojima se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina izvršiti geomehaničko i drugo ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese.

(6) Prihvat ljudi pri evakuaciji uslijed moguće prirodne ili tehničko-tehnološke ugroze osigurava se formiranjem privremenih kampova na površinama javnih parkirališta, nogometnog igrališta te na sportsko-rekreacijskoj površini Linčetovo.

(7) Površine koje mogu poslužiti kao deponiji za prikupljanje materijala od urušavanja su slobodne površine unutar zona poslovne namjene te slobodna proširenja uz glavna evakuacijska kretanja.

8.5.5. Zaštita prostora od tehničko-tehnološke nesreće

Članak 145.

(1) U svrhu zaštite prostora oko vojno-skladišnog kompleksa „Zahum“ (smještenog izvan područja Općine Jelenje) se sukladno posebnom propisu o obrani te posebnom propisu o zaštitnim i sigurnosnim zonama oko vojnih lokacija i građevina utvrđuju zaštitna i sigurnosna zona:

- zona zabrane gradnje – 100 m od ograde vojnog kompleksa unutar koje je zabranjena bilo kakva gradnja
- zona ograničene gradnje – 500 m od ograde vojnog kompleksa unutar koje je za gradnju građevina obvezno ishoditi suglasnost MORH-a.

(2) Obuhvatovi područja zone zabrane gradnje i zone ograničene gradnje iz prethodnog stavka ovog članka prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo*.

9. MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA

Članak 146.

Gradnja građevina i uređenje površina u područjima za koje se ne uvjetuje izrada prostornih planova užih područja provodi se u skladu s uvjetima gradnje/uređenja propisanim ovim Prostornim planom, ako nisu u suprotnosti s posebnim propisom o prostornom uređenju, drugim posebnim propisima te prostornim planom više razine ili ako ovim odredbama nije propisano drukčije.

9.1. Prostorni planovi užih područja

Članak 147.

(1) Ovim Prostornim planom navode se prostorni planovi užih područja na snazi te se utvrđuje obveza izrade prostornih planova užih područja – urbanističkih planova uređenja.

(2) Granice obuhvatova prostornih planova iz stavka 1. ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.

9.1.1. Prostorni planovi užih područja na snazi

Članak 148.

(1) Unutar obuhvata Prostornog plana na snazi su sljedeći prostorni planovi užih područja:

1. Detaljni plan uređenja dijela naselja Dražice predio Dubina („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 9/02)
2. Detaljni plan uređenja dijela zone Dubina („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 17/02)
3. Detaljni plan uređenja areala „ELMAR – k. č. 1805/6 k. o. Dražice“ u Ul. Obrovac u Dražicama („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 18/02)
4. Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone „Jelenski vrh“, Jelenje (osnovni prostorni plan ovim izmjenama i dopunama stavljen izvan snage) („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 17/05)
5. Detaljni plan uređenja zone OŠ „JELENJE – DRAŽICE“ („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 29/07)
6. Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene $K1_4$ „Podhum“ („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 22/08, 35/09, 45/09) (u ovom Prostornom planu utvrđeno oznakom $K1_1$)
7. Urbanistički plan uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar Linčetovo zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo – UPU 5 („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 16/13)
8. Urbanistički plan uređenja mjesnog groblja Jelenje („Službene novine Općine Jelenje“ br. 35/20)

(2) Prostorni planovi užih područja navedeni pod točkama 1., 2., 3. i 5. stavka 1. ovog članka trebaju se staviti van snage.

(3) Prostorni planovi užih područja navedeni pod točkama 4., 6., 7. i 8. ostaju na snazi i provedba zahvata u prostoru unutar obuhvata pojedinog prostornog plana užeg područja provodi se u skladu s tim prostornim planovima, ako nisu u suprotnosti s odredbama ovog Prostornog plana, prostornog plana više razine i posebnim propisima. Predmetni planovi mogu se mijenjati i dopunjavati u skladu sa smjernicama za izradu urbanističkih planova uređenja utvrđenih u poglavlju 10. ovih odredbi, ako ovim odredbama nije propisano drukčije, te u skladu s prostornim planom više razine i posebnim propisima.

9.1.2. Obveza izrade urbanističkih planova uređenja

Članak 149.

(1) Utvrđuje se obveza izrade i donošenja sljedećih urbanističkih planova uređenja za neizgrađene neuređene dijelove građevinskih područja naselja, a temeljem posebnog propisa o prostornom uređenju, te za neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja (kada se ne realiziraju kao jedna građevna čestica), a temeljem posebnog propisa o prostornom uređenju i PPPGŽ-a:

1. *Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 1 Dražice*
2. *Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 12 Podhum*
3. *Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži*
4. *Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum ($K1_2$)*
5. *Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje Podhum (T2)*

(2) Pored obvezne izrade urbanističkih planova uređenja utvrđenih u stavku 1. ovog članka utvrđuje se obveza izrade i donošenja *Urbanističkog plana uređenja središnjeg naselja Dražice*, a temeljem obveze utvrđene PPPGŽ-om te se također donosi radi provedbe urbane sanacije osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 temeljem posebnog propisa o prostornom uređenju.

(3) Donošenjem urbanističkog plana uređenja utvrđenog u stavku 2. ovog članka prestaje obveza donošenja urbanističkog plana uređenja utvrđenog u stavku 1. točki 1. ovog članka.

(4) U slučaju stavljanja prostornog plana utvrđenog u članku 148. stavku 1. točki 6. (*Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene K1$_4$ „Podhum“*) van snage, a nije primjenjiva odredba propisana u članku 37. stavku 3. potrebno je za područje istog obuhvata donijeti *Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum (K1$_1$)*.

(5) Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja utvrđenih u stavcima 1., 2. i 4. ovog članka utvrđene su u poglavlju 10. ovih odredbi.

Članak 150.

(1) Do donošenja urbanističkih planova uređenja utvrđenih u članku 149. stavku 1. ovih odredbi na području njihovih obuhvatova nije dozvoljena gradnja zgrada ni uređenje površina.

(2) Do donošenja urbanističkog plana uređenja utvrđenog u članku 149. stavku 2. ovih odredbi na području njegova obuhvata, a izuzev područja obuhvata urbanističkog plana uređenja utvrđenog u članku 149. stavku 1. točki 1. ovih odredbi, se zahvati u prostoru provode temeljem ovog Prostornog plana.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 151.

(1) Za područje Općine Jelenje se u cilju danjeg ravnomjernog razvoja, a na temelju razrađene planske koncepcije razvitka utvrđene na županijskoj razini, predviđa primjena posebnih razvojnih i drugih mjera (revitalizacija i razvoj naselja i gospodarstva).

(2) Postavke razvoja realiziraju se putem sljedećih mjera razvoja:

1. gradnja, rekonstrukcija i opremanje zgrada javne namjene
2. gradnja, uređenje i opremanje i uređenje otvorenih površina javne namjene
3. razvoj infrastrukturnih sustava
4. očuvanje izrazito vrijednih prostora Općine.

(3) Pored mjera razvoja navedenih u prethodnom članku nužno je primijeniti i druge ciljeve razvoja koji su karakteristični za Općinu Jelenje, a za njihovo je ostvarenje potrebno stvoriti preduvjete kroz plansku dokumentaciju i mjere provedbe, su:

- ubrzanje gospodarskog oporavka te povećanje razine životnog standarda i kvalitete življenja kroz bolje iskorištenje postojećih i novostvorenih resursa
- povećanje mogućnosti zapošljavanja na području Općine kroz otvaranje novih radnih mjesta tako da se broj zaposlenih u privredi u planskom razdoblju udvostruči
- uravnoteženje strukture gospodarstva razvitkom privrednih djelatnosti i grana
- povećanje proizvodnje roba i usluga, uz povećanje proizvodnosti rada i profitabilnosti
- uvođenje poticajnih mjera na regionalnoj i lokalnoj razini za brži razvoj tradicionalnih gospodarskih grana (povrtlarstvo, voćarstvo, stočarstvo, peradarstvo, pčelarstvo, proizvodni obrt), ali i novih djelatnosti (seoski, izletnički, lovni i ribolovni turizam, proizvodnja zdrave hrane, cvjećarstvo itd.)

- provođenje programa proizvodnje prepoznatljivog autohtonog domaćeg proizvoda i stvaranja prepoznatljivog grobničkog „brenda“ (sir, mesni proizvodi, brašno, domaći gastronomski specijaliteti)
- modernizacija kapaciteta i informatizacija gospodarskih i društvenih djelatnosti
- potpunije reguliranje imovinsko-pravnih, zemljišnih, prostornih i lokacijskih uvjeta
- bolja i svestranija suradnja sa susjednim općinama i Gradom Rijekom i drugim prostorima te inozemnim gradovima, trgovačkim društvima i ustanovama radi većeg korištenja tuđih iskustava
- očuvanje i zaštita prirodnih resursa, prvenstveno podzemnih voda i šumskih površina
- trajno očuvanje biološke izvornosti i raznolikosti te racionalno korištenje do sada u cijelosti sačuvanih prirodnih dobara, posebno vodotoka Rječine
- valoriziranje etnografskih vrijednosti, (mlinovi i sl.) u funkciji turizma i održavanja kulturnih manifestacija.

(4) Na temelju navedenih ciljeva prepoznati su sljedeći prioriteti razvoja Općine Jelenje:

- iz ocjene stanja gospodarstva je vidljivo da posljednjih godina ima naznaka gospodarskog oporavka kroz evidentiran broj poduzetnika i ostvareno povećanje broja zaposlenosti. Međutim, zbog malog broja zaposlenog stanovništva na području same Općine ostaje potreba otvaranja novih radnih mjesta i povećanja broja poduzetnika. To se može postići na dva načina:
  - pomoći postojećim poduzećima u inovativnoj politici u pronalaženju novih proizvoda, u korištenju novih tehnologija, u pronalaženju novih tržišta, u stvaranju novih strukovnih saveza sa sličnim poduzećima Riječkog prstena, Hrvatske i drugih evropskih zemalja
  - pojednostavniti postupak pokretanja novih poduzetničkih inicijativa te pomoći mlađim osobama u osnivanju novih poduzeća, čime se stvaraju nova radna mjesta. Ovaj drugi put je možda duži u odnosu na prvi, ali dugoročno i učinkovitiji
- poboljšanje razine usluga i kvalitete življenja za što je prvi preduvjet izgradnja i održavanje primjerene infrastrukture, te integriranje više vrsta prometnog povezivanja, kao i korištenje obnovljivih izvora energije
- razvitak osjećaja identiteta, koji je moguć kroz valoriziranje brojnih i različitih prirodnih ljepota po kojima je ovo područje poznato u regionalnim okvirima, kao i kroz proizvodnju autohtonog domaćeg proizvoda. Tu su hidrološke vrijednosti u krajobrazu, biološka raznolikost i kulturna baština, ali i lokalni gastronomski specijaliteti, suveniri i sl.

Članak 152.

Za ostvarenje ciljeva, prioriteta i prognoza razvoja gospodarskih djelatnosti navedenih u članku 153. ovih odredbi potrebno je primijeniti odgovarajuće ekonomsko-političke mjere koje mogu biti državne i lokalne. Mjere koje se mogu provoditi na razini Općine Jelenje i na županijskoj razini odnose se na sljedeće:

- pripremu i izgradnju gospodarske infrastrukture, koja se provodi kroz izradu dokumentacije, pripremu i izgradnju poslovnih zona i prostora. Ova mjera uključuje projekte javnih i privatnih subjekata radi kreiranja novih poslovnih zona
- stimuliranje boljeg korištenja postojećih poslovnih kapaciteta kod postojećih poduzetnika npr. kroz poticajnu komunalnu naknadu za novootvorena radna mjesta. Postojeća poduzeća potencijalno mogu nuditi kvalificirana radna mjesta, ukoliko su prije toga pokrenuli procese modernizacije
- podupiranje poduzetničkog duha, posebno kod mladih školovanih ljudi koji imaju ideju, inicijativu i žele stvoriti nova radna mjesta i zaposliti druge. To zahtjeva organizaciju i diverzifikaciju poduzetničke aktivnosti, pronalazak novog tržišta, kao i izvore sredstava

(kapital) potrebne za pokretanje novog poduzeća. Organizirana pomoć može biti savjetodavna – stručna ili materijalna (osiguravanje financijskih sredstava)
- podrška poduzetničkim investicijama u uslugama, primarno u turizmu. U ovu mjeru se mogu uključiti svi mogući instrumenti (zajmovi, garancije, sredstva itd.) radi podrške investicijama predloženim od poduzetnika, kako za gradnju (nove zgrade, adaptacija postojećih objekata), tako i za nabavku opreme. Mjere obuhvaćaju i izgradnju turističke infrastrukture za pojedine vrste turizma
- zajedničke usluge za mala i srednja poduzeća. U ovoj mjeri se mogu razviti javni ili privatno/javni projekti koji će kreirati usluge za lokalne poduzetnike, npr. uključivanje u poduzetnički inkubatore na područjima inovacije i kooperacije, osnivanje zajedničkih računovodstvenih i financijskih servisa itd.
- podršku javnim i privatnim projektima za razvoj tipičnih proizvoda (poljoprivreda, stočarstvo, zdrava hrana, obrti), te teritorijalni marketing s nekoliko glavnih podmjera:
  - projekti koji privlače nove investitore
  - projekti koji privlače turiste
  - projekti koji promiču tipične proizvode
  - organiziranje i financiranje edukacije (trening programi, seminari) za poduzetnike i nove zaposlenike te edukacije o okolišu.

Članak 153.

(1) Sukladno državnim, županijskim i općinskim razvojno-strateškim opredjeljenjima Općinsko vijeće Općine Jelenje utvrđuje mjere stimulacije i područja njihove primjene iz nadležnosti Općine.

(2) Prostornim planom određena je potreba provođenja sustavnih istraživanja i praćenja pojava i procesa u prostoru. Praćenje treba obuhvatiti cjelovit sklop pojava koje utječu na stanje okoliša, naročito na kakvoću vode, tla, zraka i šumske vegetacije.

10. SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 154.

(1) Obuhvatovi urbanističkih planova uređenja koje je obvezno donijeti (propisani u članku 149. ovih odredbi) kao i svi prostorni planovi užih područja na snazi (navedeni u članku 148. ovih odredbi) prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.

(2) Smjernice za izradu prostornih planova užih područja primjenjuju se kod izrade novih urbanističkih planova uređenja ili kod izmjena i/ili dopuna prostornih planova užih područja na snazi.

Urbanistički plan uređenja građevinskog područja središnjeg naselja Dražice

Članak 155.

Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja središnjeg naselja Dražice*:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđuje se po granici osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice
- urbanističkim planom uređenja potrebno je provesti detaljnu podjelu područja na zasebne prostorne cjeline javnih i drugih namjena

- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina onih namjena, sadržaja i djelatnosti koje je ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi i uređivati u građevinskim područjima naselja
- kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina pojedine namjene, a urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Prostornim planom
- iznimno od prethodne alineje se za pojedine specifične manje dijelove koji su izgrađeni mogu propisati iznimke od uvjeta gradnje i uređenja propisane ovim Prostornim planom kada je to opravdano u odnosu na postojeću izgrađenost
- ocijeniti potrebu i planirati urbanističku parcelaciju na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja na kojima su oblici postojećih katastarskih čestica poljoprivrednog karaktera (uske i izdužene, neprikladne za privođenje prostora planiranoj naseljskoj namjeni) kako bi se osigurao skladan daljnji urbanistički razvoj te kvalitetno uređenje i opremanje prostora
- urbanističkom razradom treba težiti nastavku razvoja mreže otvorenih *javnih površina* (obvezno u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, a i gdje god je to moguće unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja), pri čemu treba osigurati najmanje 10 m² javnih zelenih površina po stanovniku
- urbanističkim planom uređenja treba osigurati najmanje 10 % ukupne površine urbanističkog plana uređenja za zajedničke/javne potrebe budućih stanovnika i to: igrališta i javne zelene površine te sportsko-rekreacijska područja
- urbanističkim planom uređenja se najviše 15 % ukupne površine urbanističkog plana uređenja može planirati za javne prometne površine – ceste i javna parkirališta
- urbanističkim planom uređenja obvezno je planirati knjižnicu/čitaonicu te se preporuča planirati polikliniku sa specijalističkim ordinacijama kao zgrade sekundarne zdravstvene zaštite
- cjelovito analizirati postojeću mrežu cesta u naselju te za pojedine postojeće ceste manjih tehničkih karakteristika od propisanih ovim Prostornim planom planirati širenje ceste do širine punog profila utvrđene ovim Prostornim planom ili barem prostorno ostvarive širine
- razradom cjelovitog planskog rješenja može se mijenjati prometna mreža nerazvrstanih cesta prikazana u grafičkom dijelu ovog Prostornog plana.

Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 1 Dražice

Članak 156.

Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 1 Dražice*:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.
- urbanističkim planom uređenja potrebno je provesti detaljnu podjelu područja na zasebne prostorne cjeline javnih i drugih namjena
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina onih namjena, sadržaja i djelatnosti koje je ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi i uređivati u građevinskim područjima naselja
- kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina pojedine namjene, a urbanističkim planom uređenja mogu se

propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Prostornim planom
- ocijeniti potrebu i planirati urbanističku parcelaciju na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja na kojima su oblici postojećih katastarskih čestica poljoprivrednog karaktera (uske i izdužene, neprikladne za privođenje prostora planiranoj naseljskoj namjeni) kako bi se osigurao skladan daljnji urbanistički razvoj te kvalitetno uređenje i opremanje prostora
- urbanističkom razradom treba planirati i otvorene *javne površine*, pri čemu treba osigurati najmanje 10 m² javnih zelenih površina po stanovniku
- urbanističkim planom uređenja treba osigurati najmanje 10 % ukupne površine urbanističkog plana uređenja za zajedničke/javne potrebe budućih stanovnika i to: igrališta i javne zelene površine te sportsko-rekreacijska područja
- urbanističkim planom uređenja se najviše 15 % ukupne površine urbanističkog plana uređenja može planirati za javne prometne površine – ceste i javna parkirališta
- ove smjernice za predmetni neizgrađeni neuređeni dio primjenjuju se na taj prostor i kada se izrađuje *Urbanistički plan uređenja građevinskog područja središnjeg naselja Dražice*.

Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 12 Podhum

Članak 157.

Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 12 Podhum*:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.
- urbanističkim planom uređenja potrebno je provesti detaljnu podjelu područja na zasebne prostorne cjeline javnih i drugih namjena
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina onih namjena, sadržaja i djelatnosti koje je ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi i uređivati u građevinskim područjima naselja
- kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina pojedine namjene, a urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Prostornim planom
- ovim urbanističkim planom uređenja može se planirati i gradnja višestambenih zgrada, a kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje višestambene zgrade primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje višestambene zgrade u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice, uz sljedeće iznimke:
  - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6
  - najveći broj etaža zgrade iznosi podrum i tri nadzemne etaže
  - najveća visina zgrade iznosi 9 m
- ocijeniti potrebu i planirati urbanističku parcelaciju na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja na kojima su oblici postojećih katastarskih čestica poljoprivrednog karaktera (uske i izdužene, neprikladne za privođenje prostora planiranoj naseljskoj namjeni) kako bi se osigurao skladan daljnji urbanistički razvoj te kvalitetno uređenje i opremanje prostora
- urbanističkom razradom treba planirati i otvorene *javne površine*, pri čemu treba osigurati najmanje 10 m² javnih zelenih površina po stanovniku

- urbanističkim planom uređenja treba osigurati najmanje 10 % ukupne površine urbanističkog plana uređenja za zajedničke/javne potrebe budućih stanovnika i to: igrališta i javne zelene površine te sportsko-rekreacijska područja
- urbanističkim planom uređenja se najviše 15 % ukupne površine urbanističkog plana uređenja može planirati za javne prometne površine – ceste i javna parkirališta.

Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži

Članak 158.

Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži*:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.
- urbanističkim planom uređenja potrebno je provesti detaljnu podjelu područja na zasebne prostorne cjeline
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina onih namjena, sadržaja i djelatnosti koje je ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi i uređivati u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenim gradnji isključivo poslovnih zgrada kako je propisano u članku 19. ovih odredbi
- kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina koji su dozvoljeni samo u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenima gradnji isključivo poslovnih zgrada, a propisani su u poglavlju 2.2.4.2. ovih odredbi, a urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Prostornim planom.

Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum ($K1_1$)

Članak 159.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum ($K1_1$)*, a koje se primjenjuju u slučaju kako je opisano u članku 149. stavku 4. ovih odredbi:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.
- urbanističkim planom uređenja potrebno je provesti detaljnu podjelu područja na zasebne prostorne cjeline
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina onih namjena, sadržaja i djelatnosti koje je ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi i uređivati u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne namjene:
  - proizvodnja, prerada i obrada prehrambenih, tekstilnih, metalnih, betonskih, drvenih i dr. proizvoda u proizvodno-poslovnim pogonima
  - servisne i zanatske djelatnosti – stolarske, bravarske, limarske, kamenoklesarske i slične radionice, autoservisi i drugi servisi različitih namjena
  - trgovačko-opskrbne djelatnosti – trgovački centri, veleprodajni sadržaji prodaje hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe i sličnih djelatnosti

  - skladišno-prodajni prostori na otvorenom
  - komunalno-servisne djelatnosti – skladišta s alatima i uređajima za održavanje, parkirališne površine vozila komunalne službe, vatrogasna postaja, službe za spašavanje, azil za pse, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište za građevni otpad i sl.
  - uz glavnu građevinu smještaju se pomoćni sadržaji – upravne, uredske i ugostiteljske građevine, skladišta, nadstrešnice i ostale građevine
- kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina koji su dozvoljeni samo u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenima gradnji isključivo poslovnih zgrada, a propisani su u poglavlju 2.2.4.2. ovih odredbi (i to bez primjene propisanih iznimki koje se odnose na izdvojeni dio građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži), a urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Prostornim planom.
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja pratećih građevina namijenjenih sportu i rekreaciji (rekreacijski sadržaji, ugostiteljski sadržaji i sl.), a u skladu s propisanim kriterijem dozvoljenog udjela u ukupnoj površini izdvojenom građevinskom području izvan naselja u članku 35. stavku 2. ovih odredbi
- urbanističkim planom uređenja može se po potrebi planirati i gradnja reciklažnog dvorišta i/ili reciklažnog dvorišta za građevni otpad.

Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum ($K1_2$)

Članak 160.

Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum ($K1_2$)*:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.
- urbanističkim planom uređenja potrebno je provesti detaljnu podjelu područja na zasebne prostorne cjeline
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina onih namjena, sadržaja i djelatnosti koje je ovim Prostornim planom dozvoljeno graditi i uređivati u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne namjene:
  - proizvodnja, prerada i obrada prehrambenih, tekstilnih, metalnih, betonskih, drvenih i dr. proizvoda u proizvodno-poslovnim pogonima
  - servisne i zanatske djelatnosti – stolarske, bravarske, limarske, kamenoklesarske i slične radionice, autoservisi i drugi servisi različitih namjena
  - trgovačko-opskrbne djelatnosti – trgovački centri, veleprodajni sadržaji prodaje hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe i sličnih djelatnosti
  - skladišno-prodajni prostori na otvorenom
  - komunalno-servisne djelatnosti – skladišta s alatima i uređajima za održavanje, parkirališne površine vozila komunalne službe, vatrogasna postaja, službe za spašavanje, azil za pse, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište za građevni otpad i sl.
  - uz glavnu građevinu smještaju se pomoćni sadržaji – upravne, uredske i ugostiteljske građevine, skladišta, nadstrešnice i ostale građevine
- kao granični uvjeti za utvrđivanje uvjeta gradnje zgrada/građevina odnosno uređenja površina primjenjuju se ovim Prostornim planom utvrđeni uvjeti gradnje zgrada/građevina

odnosno uređenja površina koji su dozvoljeni samo u dijelovima građevinskih područja naselja namijenjenima gradnji isključivo poslovnih zgrada, a propisani su u poglavlju 2.2.4.2. ovih odredbi (i to bez primjene propisanih iznimki koje se odnose na izdvojeni dio građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži), a urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Prostornim planom.

- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja pratećih građevina namijenjenih sportu i rekreaciji (automotodrom, karting, prateći sadržaji, ugostiteljski sadržaji i sl.), a u skladu s propisanim kriterijem dozvoljenog udjela u ukupnoj površini izdvojenom građevinskom području izvan naselja u članku 35. stavku 2. ovih odredbi
- u području zone zabrane gradnje i zone ograničene gradnje prikazanima na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo* potrebno je primijeniti uvjete utvrđene u članku 145. ovih odredbi.
- predmetni urbanistički plan uređenja može se planirati na način da čini jedinstven prostorni koncept s urbanističkim planom uređenja propisanim za zonu sportsko-rekreacijske namjene na području Općine Čavle
- urbanističkim planom uređenja može se po potrebi planirati i gradnja reciklažnog dvorišta i/ili reciklažnog dvorišta za građevni otpad.

Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje Podhum (T2)

Članak 161.

Utvrđuju se smjernice za izradu *Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje Podhum (T2)*:

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je na kartografskom prikazu br. 3.D *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*
- urbanističkim planom uređenja planira se gradnja turističkog naselja koja se prema posebnom propisu kategorizira kao vrsta turističko naselje iz skupine hoteli
- turističko naselje planira se kao jedna funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem
- za turističko naselje utvrđuje se jedna građevna čestica
- u okviru građevne čestice turističkog naselja grade se:
  - zgrade sa smještajnim jedinicama u turističkom naselju
  - zgrade i površine pomoćnih i pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističkoj namjeni (recepcija, uprava, ugostiteljski, sportski, rekreacijski, zabavni sadržaji, zdravstvene usluge, garaža i sl.)
  - interne prometne površine
  - interne zelene površine
  - interne infrastrukturne građevine i uređaji
- u okviru građevne čestice turističkog naselja može se planirati i gradnja zgrade hotela:
- najveći broj ležajeva u okviru cijelog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 3.500
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,9
- najveća ukupna visina pojedinačne smještajne zgrade turističkog naselja iznosi 8 m, a najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
- dozvoljeno je planirati gradnju otvorenog bazena uz pojedine smještajne zgrade turističkog naselja

- najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 6 m
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevnih čestica iznosi 5 m
- granični uvjeti za planiranje gradnje zgrade hotela:
  - najveća ukupna visina zgrade hotela iznosi 11
  - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
  - zgrada hotela se smješta u podnožju zone turističkog naselja
- u području zone zabrane gradnje i zone ograničene gradnje prikazanima na kartografskom prikazu br. 3.B *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju – Područja posebnog režima korištenja, krajobraz, tlo* potrebno je primijeniti uvjete utvrđene u članku 145. ovih odredbi.“.