

Županija
Jedinica lokalne uprave

Primorsko-goranska županija
Općina Jelenje

Naziv prostornog plana

II Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene K1₁ Podhum

SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka o izradi Plana:
Službene novine Općine Jelenj 63/23, 69/24

Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:
Službene novine Općine Jelenje 0/24

Javna rasprava
Novi list, 14. srpnja 2024.

Javni uvid održan:
od: 18. srpnja 2024.
do: 01. kolovoza 2024.

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave
Pročelnica:
Martina Perhat, mag.iur.

Mišljenja prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

Broj / klasa:

Datum: .

Pravna osoba/ tijelo koje je izradilo plan:



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:
Lili Bračun, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj:

Lili Bračun, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Izmjena i dopuna Plana:

Lili Bračun,
Mirjana Ivaniš Mladenović

dipl.ing.arh.
dipl.ing.građ.

Andrea Barac, dipl.ing.arh.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
Izabela Nemaz

Datum: srpanj 2024.

SADRŽAJ:

IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA.....

- UVOD
- OBRAZLOŽENJE.....
- ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....

IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

UVOD

Izrada II Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene Podhum K1₁ utvrđena je Odlukom o izradi II Izmjena i Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene Podhum K1₁ ("Službeni novine Općine Jelenje" broj 63/23, 69/24) (u daljnjem tekstu Plan).

Predmet izmjena Plana su izmjene grafičkog dijela i tekstualne izmjene proizašle iz grafičkih usklađenja:

- usklađenje Plana sa Prostornog plana uređenja Općine Jelenje
- usklađenje Plana sa interesima investitora,
- preispitivanje prometnog rješenja.

Prema ocjeni stanja provedbe u obuhvatu Plana trenutna situacija je nemogućnost izgradnje unutar obuhvata Plana zbog utvrđene prometne regulacije koja danas onemogućava razvoj poslovne zone K1₁ u navedenom obuhvatu, te urbanističkog rješenja koje danas, uslijed izmjene imovinsko-pravnih odnosa, ne zadovoljava interes lokalne zajednice.

Izgradnja predviđena osnovnim Planom ne zadovoljava potrebe korisnika površina unutar obuhvata Plana. Izmjenama Plana potrebno je bilo preispitati rješenja infrastrukturnih i komunalnih mreža.

Izmjene i dopune Plana izvršene su, sukladno navedenom. Izmjeni su i dopunjeni svi grafičkih priloga, te obrazloženje i odredbe Plana.

Metodologija izrade i sadržaj elaborata u skladu su sa Pravilnikom o sadržaju i mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

OBRAZLOŽENJE

U cjelokupnom tekstualnom dijelu zamjenjena je oznaka zone iz K1₄ u K1₁.

Ostale izmjene i dopune Obrazloženja Plana:

2.2. Detaljna namjena površina

Osnovna namjena prostora u poslovnoj zoni ~~K1₄~~ K1₁ Podhum, proizlazi iz namjene određene Prostornim planom uređenja Općine Jelenje, potrebe uređenja i opremanja prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom, kao i organizacije prostora obzirom na prostorne uvjete.

Prostornim planom uređenja Općine Jelenje namjena cjelokupnog prostora omogućava organizaciju različitih sadržaja. Ovim detaljnim planom uređenja određuje se podjela prema namjeni, obzirom na mikrolokacije i veličine pojedinih čestica, potencijalne djelatnosti i njihove uvjete korištenja prostora:

Dopuštena je organizacija svih potencijalnih sadržaja na bilo kojoj lokaciji - građevnoj čestici unutar zone, a podjela na proizvodne i poslovne namjene definirana je kao smjernica za provođenje plana.

Detaljnim planom uređenja obuhvaćene su slijedeće katastarske čestice: 5292/1, 5292/2, 5292/3, 5292/4, 5292/5, 5281 sve k.o. Podhum ~~je~~ koje ukupno obuhvaćaju 2,40 ha zemljišta, a od toga:

površina zone poslovnog namjene K1 ₁	2,35 ha
javne infrastrukturne površine	0,05 ha
Ukupno obuhvat plana:	2,40 ha

~~U skladu s predloženim kriterijima obuhvata, površina poslovne zone iznosi 2,35 ha.~~

~~Generalna podjela površina unutar granica poslovne zone po namjeni definirana je odnosom prometnih površina, javnih i zaštitnih zelenih površina i postojećih i planiranih površina poslovne namjene. Odnosi su slijedeći:~~

prometne površine u zoni (ceste, pristupi, parkirališta)	0,79ha
zelene površine	0,48 ha
površine poslovnih namjena	1,08 ha
Ukupno obuhvat poslovne zone:	2,35 ha

Površine gospodarske namjene K1 (podjela površina prema kartografskom prikazu 4.)

Broj oznaka čestice	površina čestice*	Koeficijent izgrađenosti	max. tlocrtna izgrađenost (m ²)*	Koeficijent iskorištenosti	Bruto Izgrađenost (m ²)
1	4590	0,35	1650	0,70	3300
2	4930	0,35	1750	0,70	3500
3	8270	0,30	2500	0,60	5000
4	5340	0,35	1900	0,70	3800

Površine infrastrukturne i komunalne namjene (podjela površina prema kartografskom prikazu 4.)

5 (infrastrukturni sustavi)	320	-	-	-	-
6 (trafostanica)	110	0,35	35	0,35	35
7 (trafostanica)	105	0,33	35	0,33	35
8 (parkiralište i prilaz)	340				

U obuhvatu plana definiraju se slijedeće namjene:

1. ~~Mješovita poslovno—proizvodna~~ **Gospodarska** namjena (K), unutar koje se detaljnije diferenciraju slijedeće namjene:

a/ Uslužno – ~~proizvodna~~ **trgovačka** zona – K1 (građevne čestice 1 ~~/a,b/~~ i 2, **3, 4**) namijenjena je organizaciji manjih i srednjih kapaciteta proizvodnih, zanatskih, poslovnih, skladišnih, trgovačkih ~~ih~~, servisnih, **ugostiteljskih** i zabavno rekreativnih sadržaja. Neizgrađeni dijelovi namjenjuju se uređenju prometnih i zelenih površina.

~~b/ Poslovno—trgovačka zona – K2 (građevna čestica 1 /c/) namijenjena je organizaciji poslovno-uslužnih, trgovačkih, servisnih i ugostiteljskih sadržaja namijenjenih svim korisnicima zone. Neizgrađeni dijelovi namjenjuju se uređenju prometnih i zelenih površina.~~

2. Površina ostalih komunalnih sustava na južnom dijelu čestice **5 4** namijenjena je smještaju uređaja za pročišćavanje planirane fekalne kanalizacije, bazena za protupožarnu rezervu, separatora masti i ulja, upojnog bunara u prvoj fazi te ostalih uređaja koji su potrebni u sustavima vodoopskrbe, posebne hidrantske mreže te odvodnje otpadnih i oborinskih voda prema različitim klasifikacijama i potrebnim stupnjevima obrade prije nego li se upusti, preko upojnih bunara, u okoliš. Predviđena je izdvojena lokacija na posebnoj građevnoj čestici. Za dodatne potrebe sustava odvodnje već obrađenih otpadnih voda dopušta se postavljanje dodatnih upojnih bunara na zelenim površinama izvan 'površine ostalih komunalnih sustava'. Nakon priključenja na općinski sustav kanalizacije, kada se za to steknu uvjeti, uređaji se demontiraju a teren uređuje kao zelena površina.

3. Površina ostalih komunalnih sustava namijenjena gradnji planirane trafostanice za potrebe sadržaja u obuhvatu Plana. Planirana je 1 trafostanica na posebnoj građevnoj čestici i ostale prema potrebi unutar samih objekata.

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja planiranih građevina

1. NAMJENA POVRŠINA OSNOVNI PROSTORNI POKAZATELJI

• broj zaposlenih	:	72
• površina poslovne zone	:	2,35 2,31 ha
• površina obuhvata plana	:	2,40 ha
• maksimalna izgrađena površina zemljišta	:	4,40 0,79 ha
• maksimalna ukupna (bruto) izgrađena površina:		2,39 1,57 ha

GUSTOĆA ZAPOSLENIH

$$G_{nst} = \text{broj zaposlenih} / \text{ha} \times \text{površina obuhvata plana}$$

$$= 30_{zap} \times 2,40\text{ha} = 72_{zap}$$

2. RJEŠENJE

Primarni problem u prostornoj organizaciji poslovne zone predstavlja organizacija odgovarajuće prometne mreže.

a/ Sav promet organiziran je unutar građevne čestice . ~~U kartografskom prikazu 2.1. označen je smjer kretanja za kamione s prikolicama i šlepere u jednom smjeru, te za osobne automobile u jednom i u dva smjera.~~

b/ ŠIRINA CESTA

Minimalna širina kolnog traka iznosi ~~4,5—6~~ 6,5m, Javno parkiranja se nalaze uzduž pristupne prometnice (~~okomito ili uzdužno na prometnicu~~), a minimalne dimenzije parkirnih mjesta su 2,5 x 5,0 4,8m. ~~Minimalna širina pješačkog nogostupa iznosi 1,2 m.~~ Navedeni uvjeti označeni su na kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.

2.3.2. Elektroopskrba mreža

VISOKONAPONSKA MREŽA

Za potrebe budućih potrošača, koji se pojavljuju unutar granica ovog plana i postojećih potrošača koji se nalaze unutar zone ovog plana, potrebno je izgraditi trafostanice ~~u~~ 10(20)/0,4 kV ~~kapaciteta 2x630 kVA, u početnoj fazi 1x630 kVA (TS Podhum K14).~~

Trafostanice ~~ea~~ (TS Podhum K14) će se izgraditi u sklopu infrastrukturnih površina ~~ea~~ u sjeveroistočnom i južnom dijelu zone obuhvata plana, na zasebnoj građevinskoj čestici, prema grafičkim prikazima, uz uvjet da mora imati osiguran stalni pristup za vozila do 10 tona. Trafostanica se na građevnoj čestici mora postaviti tako da je udaljena od prometnice i od granice sa susjednom česticom najmanje 2 4 metra. Tip i kapacitet trafostanice odredit će se elektroprojektom trafostanice.

Napajanje novo predviđenih trafostanica izvesti će se podzemnim 10(20) kV kabelima, presjek će im biti određen opterećenjem i tipizacijom od strane distributera, nova trafostanice ~~ea~~ će se uvezati u SN prsten između trafostanice PODHUM 1-N i trafostanice PODHUM 6 .

Mikrolokacije trafostanice 10(20)/0,4 kV i trase 10(20)kV kabela prikazane su na kartografskim prikazima situaciji u prilogu.

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Prostor namijenjen organizaciji poslovne zone ~~K1₄~~ K1₁ je komunalno neopremljen, bez uređenih pristupa s javnih cesta.

~~Gradnji novih sadržaja (uređenju planiranih građevnih čestica) poslovno-proizvodne i uslužno-trgovačke namjene može se pristupiti samo uz prethodno potpuno opremanje planiranom prometnom, komunalnom (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda) i telekomunikacijskom infrastrukturom.~~

Realizacija poslovne zone uvjetovana je provedbom parcelacije definirane ovim detaljnim planom uređenja, odnosno formiranjem novih građevnih čestica ~~poslovno-proizvodne i uslužno-trgovačke namjene i komunalnih namjena.~~ U provedbi plana moguće je manje odstupanje u veličini pojedine građevne čestice poslovne namjene (do 10% planirane površine), ~~uz uvjet da se sve planske veličine usklade s novom površinom čestice, a preostali dio planom određene građevne čestice definira kao zelena površina.~~

Svaka građevna čestica ima definirane granice čestice, i površinu gradivog dijela čestice.

Maksimalni koeficijenti izgrađenosti je 0,50 0,35 koeficijent iskorištenosti 1,00 0,70.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 5.

Namjena područja obuhvata Plana određuje se za potrebe poslovnih sadržaja, te izgradnju komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

Članak 6.

Namjena površina u obuhvatu Plana određena je u kartografskom prikazu br. 1 »Detaljna namjena površina«.

Članak 7.

U obuhvatu Plana definiraju se sljedeće namjene:

- a) Poslovna namjena (K), unutar koje se detaljnije diferenciraju sljedeće namjene:
 - Uslužno-trgovačka zona - K1 (građevne čestice 1, ~~a, b/1~~ 2, 3, 4) namijenjena je organizaciji manjih i srednjih kapaciteta proizvodnih, zanatskih, poslovnih, skladišnih, ~~trgovačkih, trgovačko-servisnih i ugostiteljskih~~ i zabavno - rekreativnih sadržaja ~~namijenjenih korisnicima zone~~. Neizgrađeni dijelovi namjenjuju se uređenju prometnih i zelenih površina.
 - ~~Poslovno-Trgovačka zona - K2 (građevna čestica 1 /c/) namijenjena je organizaciji poslovno-uslužnih, trgovačkih, servisnih i ugostiteljskih sadržaja namijenjenih svim korisnicima zone. Neizgrađeni dijelovi namjenjuju se uređenju prometnih i zelenih površina.~~
- b) Površina ostalih komunalnih sustava namijenjena smještaju uređaja za pročišćavanje planirane fekalne kanalizacije i upojnog bunara u prvoj fazi (građevinska čestica 5). Nakon priključenja poslovne zone na javni sustav kanalizacije, uređaji se demontiraju, a teren uređuje kao zelena površina.
- c) Površina ostalih komunalnih sustava namijenjena gradnji planiranih trafostanica za potrebe sadržaja u obuhvatu Plana. Planirane su dvije jedna trafostanice na posebnim građevnim česticama (građ. čestice 6 i 7) i ostale prema potrebi unutar samih objekata.

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

Članak 8.

Odredbama ove Odluke daju se uvjeti za gradnju, rekonstrukciju i korištenje građevina. Postojeća građevina unutar obuhvata Plana smatra se građevinom s pravnim statusom.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 9.

- (1) Veličina i oblik građevnih čestica određeni su u kartografskom prikazu br. 4 »Uvjeti gradnje«.
- (2) U provedbi Plana dozvoljava se formiranje građevne čestice do 10% manje površine od one definirane u kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«, uz poštivanje odredbi ove Odluke najvećim dopuštenim koeficijentima izgrađenosti i iskorištenosti, i udaljenosti građevina od granica čestica. Preostali dio Planom definirane čestice ima status zelene površine.

Članak 10.

Uvjeti gradnje definirani su tabelarnim prikazom.

Broj oznaka čestice	površina čestice*	Koeficijent izgrađenosti	max. tlocrtna izgrađenost (m ²)*	Koeficijent iskorištenosti	Bruto Izgrađenost (m ²)
1	20567,71 4590	0,47 0,35	9666,83 1650	1,00 0,70	19333,66 3300
2	3078,88 4930	0,34 0,35	1000 1750	1,00 0,70	3000 3500
3 (trafostanica)	115,16 8270	0,22 0,30	25,33 2500	- 0,60	25,33 5000
4 (infrastrukturni sustavi)	324,61 5340	- 0,35	- 1900	- 0,70	- 3800
5 (infrastrukturni sustavi)	320	-	-	-	-
6 (trafostanica)	110	0,35	35	0,35	35
7 (trafostanica)	105	0,33	35	0,33	35

8 (parkiralište i prilaz)	340				
---------------------------	-----	--	--	--	--

*napomena: sve površine su izmjerene digitalnim putem i približne su vrijednosti; točna vrijednost dobit će se geodetskom izmjerom i parcelacijskim elaboratom;

2.2. Visina građevina

Članak 11.

- (1) Najveća dopuštena visina građevina iznosi 12,0 m do visine sljemena, ali da ne prelazi kotu od +297,00 m.n.v..
- ~~(2) Udaljenost od susjedne građevine iznosi najmanje $H1/2 + H2/2 + 5$, gdje su $H1$ i $H2$ visine građevina,~~
- (2) (3) Građevine mogu imati najviše dvije nadzemne etaže (P+1).

2.3. Namjena građevina

Članak 12.

- (1) Osnovna namjena građevina određena je u kartografskim prikazima br. 1 »Detaljna namjena površina« i br. 4. »Uvjeti gradnje«. Osnovna namjena može sadržavati više poslovnih građevina, koji moraju činiti funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a sve u svrhu obavljanja djelatnosti.
- (2) Uz osnovnu namjenu mogu se organizirati pomoćni, uredski i drugi prateći sadržaji kao samostalni ili kao sastavni dio osnovnih građevina.
- ~~(3) Sadržaji iz prethodnog stavka moraju biti sastavni dio gabarita osnovne građevine.~~

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 13.

- (1) Smještaj građevina određen je građevinskim i regulacijskim pravcem, koji su grafički prikazani u kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.
- (2) Sve građevine se smještaju unutar gradivog dijela građevne čestice. Površine izvan gradivog dijela koriste se kao uređene površine – zelene površine, parkirališne površine, površine za smještaj komunalnih uređaja i zbrinjavanje otpada. ~~Ispred građevine »C« na čestici 1. dozvoljava se postavljanje ulazne nadstrešnice prema idejnom rješenju akademskog kipara Dušanja Džamonje, koja mjestimično izlazi izvan granice građenja, a kako bi se mogla izvesti u cijelosti kako je i zamišljena, kao vrijedan prostorni element.~~

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 14.

Dopuštene su sve tehnologije izgradnje, uz zadržavanje funkcionalnih i oblikovnih arhitektonskih kvaliteta. Preporuča se upotreba suvremenih prefabriciranih elemenata.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 15.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju internih prometnih, parkiranih i manipulativnih prostora i uređenih zelenih površina, sukladno članku 13. ovih Odredbi. Zelene površine moraju zauzimati najmanje 15% ukupne površine građevne čestice.

Članak 16.

Građevne čestice mogu biti ograđene ogradom najviše visine 1,8 m, od čega čvrsti dio ograde iznosi najviše 0,7 m, a ostala visina ograde mora biti prozirna. Ograde se izvode od kamena, betona, metala, zelenila i sl.

Članak 17.

Obveza uređenja zelenih površina na građevnim česticama grafički je prikazano na kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.

Članak 18.

- (1) Unutar građevne čestice, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na prometnim površinama.
- (2) Lokacija parkiranih površina unutar građevne čestice grafički je prikazana na kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.
- (3) Na svakoj čestici, ovisno o broju zaposlenih, potrebno je predvidjeti najmanje 1 parkirno mjesto na 3 zaposlena djelatnika.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Članak 19.

- (1) U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja komunalne, prometne i telekomunikacijske infrastrukture, dozvoljavaju se manje korekcije ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja građevnih čestica.
- (2) Uređenjem pojedinih građevnih čestica unutar kojih prolaze zajednički vodovi infrastrukture (vodovod, kanalizacija, električna, telekomunikacije), mora se omogućiti nesmetana dostupnost položenoj infrastrukturi.

Članak 20.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na komunalnu infrastrukturu definirani su na kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Članak 21.

- (1) Priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu lokalnih i nerazvrstanih cesta definiran je u kartografskom prikazu br. 2.1. »Promet i telekomunikacije«.
- (2) Priključak građevnih čestica moguć je izvan obuhvata ovog Plana na:
 - planirani odvojak nerazvrstane ceste Dražice-Soboli
 - planiranu nerazvrstanu cestu naselja Podhum
 - postojeću nerazvrstanu cestu naselja Podhum.
- (3) Parkiranje u obuhvatu Plana rješava se u sklopu građevnih čestica.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 22.

- (1) Uređenje prometnih površina do pojedinih građevnih čestica potrebno je izvesti prema kartografskom prikazu br. 2.1. i 4. »Uvjeti gradnje«.
- (2) Interne prometnice unutar građevne čestice 1 projektiraju se za računske brzine od 20 do 30 km/sat.
- (3) Minimalni tehnički uvjeti građevne čestice 1 su:
 - a) Poprečni nagib kolnika od 2,5% u pravcu do 5% u zavojima ovisno o radijusu i brzini kretanja.
 - b) Maksimalni uzdužni nagibi internih prometnica unutar građevne čestice 1 iznose 7-8%.
 - c) Minimalna širina kolnog traka 4.5 - 6 m
 - d) Uzdužna parkiranja okomito na prometnicu širine 4,8 m. (označeno na kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.).
 - e) Minimalna širina pješačkog nogostupa je 1,2 m.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 23.

- (1) Za priključenje korisnika unutar obuhvata Plana na javnu telekomunikacijsku mrežu potrebno je izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju, u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazom br. 2.1. »Promet i Telekomunikacije«.
- (2) Unutar obuhvata Plana, u okviru Planiranih koridora prometnica (nogostupi) ili zelenom pojasu, Planirana je TK kanalizacija kapaciteta 2 kom PEHD (polietilenskih) cijevi d=75 mm + 3 kom PEHD cijevi d=50 mm sa montažnim AB zdencima unutarnjih dimenzija 140(100)x80 i 60x60 cm.

Članak 24.

- (1) Planiranu Kablovsku TK kanalizaciju unutar obuhvata Plana treba na kraju vezati na postojeću TK infrastrukturu korištenjem zajedničkih koridora sa ostalom infrastrukturom.

Članak 25.

- (1) U novoplaniranim građevinama investitor mora ugraditi distribucijsku instalaciju. Koncentracija kućne instalacije, treba biti u izvodnim ITO ormarićima za montažu u ili na objektu.
- (2) Ormariće primjerene telekomunikacijskoj instalaciji treba ugraditi da je do istih moguć pristup od strane ovlaštenih djelatnika održavanja sustava.
- (3) Od priključnog zdenca do ITO ormarića treba položiti 2(3) kom fleksibilnih cijevi FC d=40 mm za povezivanje na telekomunikacijsku mrežu.

- (1) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije mora biti sukladno važećim propisima kao i propisima o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata za koje je potrebno pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (2) Za ishođenje građevne dozvole potrebno je izraditi glavni projekt TK kabelaške kanalizacije unutar obuhvata Plana i dostaviti ga nadležnim ustanovama na suglasnost.

3.4.1. Vodoopskrba

- (1) Gradnju vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih elemenata sustava opskrbe vodom treba izvesti u skladu s projektnom dokumentacijom „Gradnja sustava odvodnje otpadnih voda i crpne stanice, te gradnja vodovoda u sklopu podsustava Podhum PH2“ tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazom br. 2.2. »Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda«.
- (2) Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana biti će vrši se iz postojeća VS »Vojskovo« zapremine 3500 m³.

- (1) Unutar obuhvata Plana predviđena je razvodna i protupožarna vodovodna opskrba mreža.
- (2) Protupožarna vodovodna opskrba mreža napaja se dijelom iz bazena za protupožarnu rezervu, a dijelom iz sustava vodoopskrbe.

- (1) Razmak između cjevovoda odgovara propisima protupožarne zaštite i međusobnom razmaku požarnih hidranata. Cijevi razvodne mreže predviđene su od duktilnog lijeva.
- (2) Za protupožarnu zaštitu predviđeni su nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku.

- (1) Elementi sustava odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti u skladu s projektnom dokumentacijom „Gradnja sustava odvodnje otpadnih voda i crpne stanice, te gradnja vodovoda u sklopu podsustava Podhum PH2” tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazom br. 2.2. »Komunalna infrastrukturna mreža – Sustavi vodoopskrbe i odvodnje Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda «.
- (2) Planirani sustav odvodnje za područje obuhvata Plana je razdjelnog tipa. Odvodnju otpadnih sanitarnih, tehnoloških i oborinskih voda, treba provesti prema Odluci o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Rijeka sanitarnoj zaštiti izvorišta vode za piće na Riječkom području.

- (1) Sanitarno-potrošne otpadne vode (fekalne otpadne vode od zaposlenika, korisnika), te izdvojeni najzagađeniji dio vode od pranja natkrivenih radnih i manipulativnih površina i dio tehnoloških otpadnih voda, zbrinjavati će se na području obuhvata Plana, s jednim lokalnim uređajem za obradu otpadnih voda.
- (2) Planiran je tipski kompaktni uređaj odgovarajućeg visokog stupnja i tehnologije pročišćavanja (UPOV). Pročišćena otpadna voda upuštati će se upojnim građevinama. Tipski uređaj se smješta na odgovarajuću udaljenost od objekata, omeđuje zelenilom i zbrinjava kompletno.
- (3) Uređaj mora zadovoljiti europske norme i kvalitete, raditi bez neugodnih mirisa, a izlazna voda mora zadovoljavati uvjete za ispuštanje u prirodni prijemnik II kategorije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (**»Naredne novine« broj 40/99**).
- (4) Nakon izgradnje planirane javne kanalizacijske mreže, interna kanalizacijska mreža će se priključiti na javnu kanalizacijsku mrežu preko planiranog spoja od pozicije zadnjeg, najnižeg, revizionog okna. Ako je potrebno, priključak treba izvesti preko crpne stanice i tlačnog cjevovoda te spojiti na najpovoljniju poziciju na javnoj kanalizacijskoj mreži. Uređaj za pročišćavanje treba ukloniti o trošku vlasnika i na toj poziciji urediti zelenu površinu.

Tehnološke otpadne vode od proizvodnih djelatnosti se očekuju u minimalnim količinama. Prije spajanja na sustav odvodnje fekalne i tehnološke otpadne vode zone, svaki korisnik koji će imati i

tehnološke otpadne vode, dužan ih je pročistiti kroz svoj uređaj za pročišćivanje tehnoloških otpadnih voda. U skladu s važećim propisima iz njih se prethodno moraju izdvojiti sve opasne i štetne tvari.

Članak 33.

Otpadne vode od pranja natkrivenih radnih i manipulativnih površina, s znatnim zagađenjem organskog porijekla, prikupljaju se, obrađuju na odgovarajućem separatoru i odvođe na uređaje za fekalne otpadne vode na daljnju obradu.

Članak 34.

- (1) Trase kolektora unutar zone moraju biti položene prema konfiguraciji terena i uzdužnim profilima prometnica, po kojima su vođeni kanali.
- (2) Potrebna profil je A 300 mm, za sve kanale. Planirana su potrebna revizijska i priključna okna.

Članak 35.

- (1) Odvodnja oborinskih voda s prometnih parkirnih i manipulativnih površina rješava se odvodnjom preko zasebne mreže i zasebnog uređaja za pročišćavanje te upojnih građevina.
- (2) Profile cijevovoda potrebno je posebno dokazati hidrauličkim proračunima na osnovu mjerodavnih intenziteta padalina za planirano područje.

Članak 36.

- (1) Oborinske vode s krovnih površina prikupljaju se u sustavu odvojenom od zauljenih oborinskih voda. One se nakon prikupljanja preko taložnice prelijevaju u bazen za protupožarnu rezervu, a višak se, zajedno sa ostalom odvodnjom, upušta u upojne bunare te preko njih u okoliš.
- (2) Za odvodnju zauljenih oborinskih voda s prometnih, manipulativnih i parkirališnih površina predviđa se izgradnja posebnog vodonepropusnog sustava s pjeskolovom i uređajem za pročišćavanje-separatorom masti i ulja te s ispuštanjem istih u upojne bunare i preko njih u okoliš.

3.4.3. Elektroopskrba

Članak 37.

- (1) Visokonaponska mreža, niskonaponska mreža, javna rasvjeta i ostali elementi sustava elektroopskrbe trebaju se izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazom br. 2.3. 26. »Komunalna infrastrukturna mreža – Elektroopkrbna mreža Energetski sustav«.
- (2) U kartografskom prikazu 2.3. trase 20 kV i NN kabela ucrtane su načelno.

Članak 38.

Procjenom budućeg konzuma na osnovu predviđenih sadržaja u obuhvatu Plana i očekivanog vršnog opterećenja, potrebno je unutar obuhvata Plana izgraditi trafostanice 10(20)/0,4 kV.

Članak 39.

- (1) Građevinska česticea, unutar obuhvata ovog Plana, namijenjenea za trafostanicu je su česticea označenea brojevima 3 6 i 7 te se treba izvesti prema karti 4 »Uvjeti gradnje« iz grafičkog dijela ovog Plana.
- ~~(2) Trafostanica treba imati minimalno 5,00x5,00 m površinu za građenje.~~
- (2) ~~(3)~~ Trafostanica treba biti udaljena najmanje 2,00 m od granica susjednih čestica, a sa strana na kojima ima otvore najmanje 3,00 m.
- (3) ~~(4)~~ Okoliš trafostanice treba ozeleniti živicom i grmljem.
- (4) ~~(5)~~ Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila nosivosti do 10 t.

Članak 40.

- (1) Napajanje trafostanica izvesti podzemnim 10(20) kV kabelima,
- (2) Presjek trafostanice će biti određen opterećenjem i tipizacijom od strane distributera, uvezujući se u SN prsten između trafostanice PODHUM 1-N i trafostanice PODHUM 6 koje se nalaze izvan obuhvata Plana.

Članak 41.

- (1) Napajanje potrošača na 0,4 kV naponskom nivou izvesti iz planiranihe trafostanicae 10(20)/0,4 kV.
- (2) Niskonaponska mreža izvodi se podzemnim kabelima, presjek će im biti određen opterećenjem i tipizacijom od strane distributera.

- (3) Razvodni ormari (niše) postavljaju se uz vanjski rub nogostupa, ugrađeni u ogradni zid, zid objekta ili kao samostojeći.

Članak 42.

- (1) Napajanje javne rasvjete izvesti iz planiranih trafostanica 10(20)/0,4 kV. Mjesto priključka je NN razdjelnik u trafostanici, a razdjelni ormar s mjernom garniturom i upravljačkim elementima predvidjeti izvan trafostanice, u neposrednoj blizini.
- (2) Rasvjetu prometnica i pješačkih površina izvesti tako da se svjetiljke postave na zasebne, pocinčane željezne stupove. Tip svjetiljki i visina stupova određuje se projektom javne rasvjete. Kao svjetlosni izvor predvidjeti visokotlačni natrij.
- (3) Javna rasvjeta izvodi se kao cjelonoćna i polunoćna. Regulaciju predvidjeti pojedinačnim regulatorima ugrađenim u svjetiljku.
- (4) Mreža javne rasvjete izvodi se kabelima odgovarajućeg tipa i raznih presjeka, položenih podzemno.

Članak 43.

- (1) Trase elektroenergetskih kabela visokonaponske mreže, mreže niskog napona i javne rasvjete potrebno je međusobno uskladiti, tako da se, što je više moguće polažu u zajedničke kabelske kanale.
- (2) U zajedničkom kabelskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.
- (3) Kod prijelaza ispod prometnica kabeli se polažu u željezne ili plastične cijevi promjera 160 mm, a na dubini od 120 cm.
- (4) Kabeli se u cijeloj dužini ukapaju u kabelske kanale dubine 80 cm, a oko kabela je potrebno nasuti sloj finog pijeska. Iznad kabela se postavlja, u dva nivoa, traka za upozorenje. U isti kanal se polaže i pocinčana traka presjeka 30x4 mm², na koju se spajaju svi metalni dijelovi distributivne mreže.

3.4.4. Plinoopskrba

Članak 43.a

- (1) U svim planiranim glavnim zonskim cestama na području obuhvata Plana planirana je izgradnja srednjotlačnih polietilenskih plinovoda.
- (2) Do izgradnje planiranog lokalnog plinovoda, zona će se opskrbljivati plinom iz nadzemnih spremnika UNP-a. Spremnici UNP-a planiraju se na zelenim površinama uz sjeverni rub granice zone, prema grafičkom prikazu na karti 2.3 "Energetski sustav Elektroopskrbna i plinoopskrbna mreža".
- (3) Spremnici moraju biti odmaknuti jedni od drugih i ograđeni zaštitnom mrežom na propisanoj udaljenosti. Nakon izgradnje lokalne plinoopskrbne mreže i spajanja zone na nju, spremnici UNP-a trebaju se demontirati i ukloniti, a zelene površine na kojima su se nalazili urediti kao parkovne površine.
- (4) Cestovni plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su iste postavljene u zemlji do prosječne dubine polaganja plinovoda, mjereno od gornjeg ruba cijevi 1,0 m.
- (5) Cijevi položiti u kanal na pripremljenu posteljicu od pijeska 0-4 mm debljine 10 cm. Prilikom zatrpavanja prvo izraditi nadsloj od pijeska 0-4 mm u debljini od 15 cm, a dalje zatrpavati probranom materijalom iz iskopa u slojevima od po 30 cm uz propisno nabijanje.
- (6) Na visini minus 30 cm od vrha asfalta postaviti traku za obilježavanje plinovoda s natpisom "POZOR PLINOVOD". Osim te trake, postaviti i traku s metalnom žicom na cijev koja služi za otkrivanje trase plinovoda.
- (7) Prolaze kroz zidove izvesti bušenjem i umetanjem zaštitne cijevi. Sekcije plinovoda međusobno odijeliti zapornim tijelima. Osigurati propisane sigurnosne udaljenosti od elektroenergetskih vodova, cjevovoda, kanalizacije, kao i njihovih postrojenja.
- (8) Prilikom projektiranja i izgradnje plinovodne mreže treba primijeniti važeće propise.

4. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 44.

- (1) Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati uz suglasnost i u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima:
- (2) Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu iz područja vodoprivrede, zdravstva, zaštite od požara i drugih područja, utvrdit će nadležne službe koje utvrđuju te posebne uvjete u skladu s propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

Članak 45.

Provedba Plana i uređenje površina vršit će se sukladno Odredbama ove Odluke, tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

Članak 46.

- (1) Unutar poslovne zone K1₄ dozvoljava se fazno opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom u fazi lokacijske i građevinske dozvole. Uporabna dozvola ne može se dobiti niti za jednu građevinu bez izvedene kompletne infrastrukture predviđene ovim Planom, kao i planiranih pristupnih prometnica.
- (2) Do spajanja na planiranu lokalnu kanalizacijsku i plinsku mrežu, zona treba imati vlastiti sustav rješavanja odvodnje i plinoopskrbe, kako je navedeno ovim Planom.

5. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 47.

Mjere zaštite okoliša utvrđuju se sukladno zakonskoj regulative iz oblasti zaštite okoliša, voda, zraka te zaštite od buke i načina ponašanja s otpadom.

Članak 48.

U suglasju s Pravilnikom o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, najviše dopuštene razine buke su:

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenke razine buke imisije LRAeq u dB(A)	
		za dan (L _{day})	noć (L _{night})
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	- Na granici građevne čestice unutar zone - buka ne smije prelaziti 80 dB(A) - Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Članak 49.

- (1) U obuhvatu ovog Plana nije dozvoljeno lociranje industrijskih pogona, kao i drugih djelatnosti čiji tehnološki proces zagađuje zrak štetnim emisijama ili prašinom, a tlo krutim i tekućim otpadom.
- (2) Sukladno Odluci o sanitarnoj zaštiti izvorišta vode za piće na riječkom području, nisu dozvoljene slijedeće aktivnosti: postojanje i građenje industrijskih i zanatskih pogona i drugih objekata koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari, postojanje i građenje objekata za utovar, istovar, skladištenje i manipulaciju opasnim i štetnim tvarima, zatim odlaganje i prosipanje otpadnih tvari te postojanje i građenje deponija i uređaja za zbrinjavanje otpada.

Članak 50.

- (1) Cjelokupni tehnološki proces pojedine djelatnosti – građevne čestice mora se organizirati u zatvorenom prostoru u sklopu građevine.
- (2) ~~(4)~~ Svaka djelatnost – građevna čestica koja je proizvođač tehnološkog otpada mora ga na propisan način obraditi i skladištiti. Odvoženje otpada mora biti organizirano.
- (3) ~~(2)~~ Korisnik svake građevne čestice obavezan je osigurati zaštitu od požara prema važećim propisima.

6. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Članak 50a

- (1) Kod projektiranja građevina na području obuhvata, **priikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara radi veće jednoobraznosti u odabiru mjera zaštite od požara, u prikazu mjera zaštite od požara, kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričke metode TVRB ili Gretener ili Euroalarm za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.**

- (2) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekta, vatrootpornosti objekta i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti minimalno 3,0m. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna sigurnosna udaljenost određuje se proračunom. Ukoliko nije moguće postići sigurnosnu udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno Pravilniku o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. ~~Udaljenost objekta od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.~~
- (3) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (~~»Narodne novine« broj 35/94, 55/94 i 142/03~~).
- (4) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidratantske mreže sukladno Pravilniku o hidratantskoj mreži za gašenje požara (~~»Narodne novine« broj 8/06~~).
- (5) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 14. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (~~»Narodne novine« broj 108/95~~) i propisa donesenih na temelju njega.
- (6) Prilikom projektiranja i gradnje ~~natkrivenih parkirnih mjesta i garaža s korisnom površinom većom od 15 tloetne površine veće od 100 m²~~ primijeniti austrijske smjernice za protupožarnu zaštitu u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama (Austrijski institut za građevinsku tehniku (OIB) – Smjernica 2.2.), ~~zbog nedostataka domaćih propisa, primjenjivati austrijske smjernice TVRB-N 106.~~
- (7) ~~Kod projektiranja specijaliziranih trgovačkih prostora – trgovina u vidu shopping mall-a, potrebno je primjenjivati austrijske numeričke metode TVRB-N138 i TVRB-N1369.~~
- (8) (7) Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Jelenje.
- (9) (8) Temeljem čl. 15.a Zakona o zaštiti od požara (~~»Narodne novine« broj 58/93, 33/05 i 107/07~~) Pravilnika o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina potrebno je izraditi prikaz svih primjenjenih mjera ~~elaborat~~ zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2) koji minimalno mora sadržavati odredbe kao Elaborat zaštite od požara.

7. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

- (1) Građevna dozvola /(KLASA: UP/I 361-03/02-01/ 00792, URBROJ: 2170-77-02-00-03-06 /DM/), izdanj 22.01.03. u UREDU DRŽAVNE UPRAVE U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove/, građevine na čestici br. 3 2 sukladna je odredbama ovog Plana.