

REPUBLICA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, OPĆINA JELENJE	
Naziv prostornog plana: Prostorni plan uređenja Općine Jelenje	
Odredbe za provedbu	
Vrsta postupka: Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana	
Faza izrade plana: Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu	Oznaka revizije plana:
Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (Službene novine Općine Jelenje broj 73/2024, 82/2025)	
Javna rasprava: Javna rasprava provodi se od 24.11.2025. do zaključno s danom 02.12.2025.	
Javni uvid: od 24.11.2025. godine do 02.12.2025. godine, na lokaciji: Općinska vijećnica, 1. kat., Dražičkih boraca 64, Dražice, radnim danom od 9 do 14 sati	Javno izlaganje: dana 27.11.2025. godine, na lokaciji: Općinska vijećnica, 1. kat., Dražičkih boraca 64, Dražice, 17:00
Nositelj izrade prostornog plana: Primorsko-goranska županija, Općina Jelenje Jedinstveni upravni odjel	Odgovorna osoba nositelja izrade: PROČELNICA Martina Perhat mag.iur.
Tijelo koje donosi prostorni plan: Primorsko-goranska županija, Općina Jelenje Općinsko vijeće	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan: PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA Izabela Nemaz
Stručni izrađivač prostornog plana: PLANOPOLIS d.o.o. Rijeka, Ciottina 16 OIB: 95829573574	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTORICA Sanja Turk dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: DIREKTORICA Vana Rodin Kružić mag.ing.arch.
Stručni tim: Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch. Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh. Anja Maglica, mag.ing.aedif. Boris Cimaš, dipl.ing.arh.	

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - predškolska (D4)
- Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - vjerska (D8)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.
2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).
3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

- b. zaštitne zelene površine,
- c. građevine javne i društvene namjene,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

- a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(3) Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - zdravstvena (D3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2103]

1. Na površinama javne i društvene namjene - zdravstvena (D3) dozvoljena je gradnja građevina zdravstvene namjene:

- a. klinički bolnički centri, bolnice,
- b. lječilišta,
- c. domovi zdravlja,
- d. zavodi,
- e. poliklinike,
- f. druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, uključivo i pomoćne građevine za privremeno skladištenje i obradu opasnog medicinskog otpada.

3. Na površini javne i društvene namjene - zdravstvene (D3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,
- c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- d. helidrom,
- e. manje infrastrukturne građevine.

(4) Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - predškolska (D4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2104]

1. Na površinama javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - predškolske (D4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(5) Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - vjerska (D8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2108]

1. Na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. vjerskih građevina,
- b. redovničkih kompleksa,
- c. svetišta,
- d. pastoralnog centra,
- e. vjerskih centara i ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i pratećih uslužnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, smještaj u funkciji vjerskog turizma).

3. Na površini javne i društvene namjene – vjerske namjene (D8), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. predškolske ustanove,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- c. zelene površine,
- d. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- e. manje infrastrukturne građevine.

(6) Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3103]

1. Na površinama javne i društvene namjene - zdravstvena (D3) dozvoljena je gradnja građevina zdravstvene namjene:

- a. klinički bolnički centri, bolnice,
- b. lječilišta,
- c. domovi zdravlja,
- d. zavodi,
- e. poliklinike,
- f. druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, uključivo i pomoćne građevine za privremeno skladištenje i obradu opasnog medicinskog otpada.

3. Na površini javne i društvene namjene - zdravstvene (D3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,
- c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- d. helidrom,
- e. manje infrastrukturne građevine.

(7) Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3105]

1. Na površinama javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja zgrada kojima se osigurava provođenje programa redovitog i posebnog osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja (osnovne škole, umjetničke i druge škole) i/ili gradnja srednjih škola (gimnazije, strukovne škole, umjetničke škole i druge škole) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene – osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. učenički domovi,
- b. građevine koje služe obrazovnom procesu,
- c. znanstveno-istraživački centar,
- d. zelene površine,
- e. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,
- f. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

(8) Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3282]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

(9) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
- b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
- b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
- c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
- d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
- e. zelene površine,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovniha objekata),
- g. infrastruktura.

(10) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
- c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. manje infrastrukturne građevine.

(11) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

- a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
- b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
- c. za zimske sportove,
- d. za konjičke sportove,
- e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(12) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3603]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,

- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(13) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3604]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni i sl.) maksimalne građevinske (bruto) površine do 200 m²,
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(14) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(15) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3908]

- Vodosprema Jelenski vrh 1, crpna stanica Lukeži

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:

- a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),
- b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,
- c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(16) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda,
- b. brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama koje zadovoljavaju kriterije velikih brana,

c. drugih vodnih građevina državnog značaja namijenjenih za korištenje voda, za zaštitu voda, za zaštitu od štetnog djelovanja voda i vodnih građevina državnog značaja za melioracijsku odvodnju.

2. Na površinama planiranim za vodnogospodarski sustav državnog značaja mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(17) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(18) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(19) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

- gospodarske šume, šume posebne namjene

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(20) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

- zaštitne šume

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

- b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,
- d. vidikovaca,
- e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,
- g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(21) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

- istražni prostor za smještaj retencije Dubina i solarne elektrane, ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

- a. farmi i građevina za uzgoj životinja,
- b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,
- c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,
- d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)
- e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(22) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(23) Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3322]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine povremeno pod vodom (V2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina, a mogu se koristiti i za rekreaciju na otvorenom prema uvjetima nadležnog državnog tijela.

(24) Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3994]

- DPU Jelenski vrh, UPU GPI-PODHUM-T, UPU dijela GP DRAŽICE-NA-1, UPU dijela GP LUKEŽI-ID-9A, UPU dijela GP PODHUM-NA-12, UPU mjesnog groblja u Jelenju, UPU poslovne namjene Podhum 1 (GPI-K1-1), UPU poslovne namjene Podhum 2 (GPI-K1-2)

1. Za ovo područje primjenjuju se odredbe urbanističkog plana uređenja.
2. Na ovom području nije moguće izdavanje akata za građenje novih građevina ili zamjenskih građevina prema ovom prostornom planu uređenja.
3. Do donošenja urbanističkog plana uređenja postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema propisu koji uređuje područje prostornog uređenja.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

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

- poslovnu (K)
 1. GPI-K1-1
 2. GPI-K1-2
- ugostiteljsko-turističku (T)
 1. GPI-LINČETOVO-T-1
 2. GPI-LINČETOVO-T-2
 3. GPI-PODHUM-T
- groblje (+)
 1. GPI-GROBLJE- JELENJE (Gr)
- društvenu (D)
 1. GPI-BOLNICA (D3)

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Građevinska područja naselja utvrđena su u grafičkom djelu plana.

(2) Prostornim planom utvrđena su sljedeća građevinska područja naselja (osnovna građevinska područja naselja):

- DRAŽICE-NA-1
- BAŠTIJANI-NA-2
- BRNELIĆI-NA-3
- DRASTIN-NA-4
- JELENJE-NA-5
- KUKULJANI-NA-6
- LOPAČA-NA-7
- LUBARSKA-NA-8
- LUKEŽI-NA-9
- MARTINOVO SELO-NA-10
- MILAŠI-NA-11

- PODHUM-NA-12
- PODKILAVAC-NA-13
- RATULJE-NA-14
- TRNOVICA-NA-15
- ZORETIĆI-NA-17

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 4.

- (1) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja utvrđena su u grafičkom djelu plana.
- (2) Prostornim planom utvrđeni su sljedeći izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja:
- DRAŽICE-ID-1A
 - DRASTIN-ID-4A
 - LOPAČA-ID-7A
 - LUKEŽI-ID-9A
 - LUKEŽI-ID-9B
 - PODKILAVAC-ID-13A
 - PODKILAVAC-ID-13B

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 5.

- (1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:
- PP-NASELJE
 - PP-TRADICIONALNI DIO NASELJA
 - PP- GOSPODARSTVO
 - PP- TURISTIČKA ZONA
 - PP-GROBLJE
 - PP-TRAIL CENTAR
 - PP-HELIDROM
 - PP-SUNČANA ELEKTRANA
 - PP-BOLNICA
 - PP-VALIĆI
 - PP- AK KUKULJANI
 - PP-PLANINARSKI DOM HAHLIĆ
 - PP-IGP >500m od GP
 - PP- IGP do 500m od GP

Članak 6.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-NASELJE

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Za slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambene zgrade najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m².

- b. Za poluugrađene zgrade stambene i stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambene zgrade najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m².
- c. Za ugrađene zgrade stambene i stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambene zgrade najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m².
- d. Najmanja površina građevne čestice višestambene zgrade iznosi 800 m².
- e. Oblik i veličina građevne čestice poslovne zgrade 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 u kojemu se gradnja poslovne zgrade treba prilagoditi postojećem obliku i veličini građevne čestice. Najmanja površina građevne čestice na poslovne zgrade iznosi 600 m².
- f. Veličina građevne čestice zgrade javne i društvene utvrđuje se sukladno posebnom propisu i tehničkim standardima koji se primjenjuju za pojedinu vrstu zgrade javne i društvene namjene.
- g. 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. Oblik i veličina građevne čestice sportsko-rekreacijske zgrade/površine utvrđuju se u skladu sa standardima i normama propisanim posebnim propisima za pojedinu vrstu sporta.
- h. Zgrada zatvorenog bazena gradi se na građevnoj čestici objedinjenog zemljišta katastarskih čestica k. č. br. 1801, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810 i 1811, sve k. o. Jelenje.
- i. Najmanja površina građevne čestice poljoprivredne zgrade sa ili bez izvora zagađenja iznosi 400 m².
- j. Građevna čestica reciklažnog dvorišta se mora smjestiti unutar površine definirane namjenom KS3 (Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište). Minimalna površina građevne čestice reciklažnog dvorišta je jednaka katastarskoj čestici k.č. 2761/363 k.o.Podhum.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Namjena građevina je stambena, stambeno poslovna, poslovna, javna i društvena, sportsko-rekreacijska, poljoprivredna, javne površine i ostale građevine i površine u skladu s namjenom određenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
- b. Na jednoj građevnoj čestici stambene namjene gradi se samo jedna glavna zgrada. Na građevnoj čestici stambene zgrade je u okviru glavne zgrade dozvoljeno samo stanovanje.
- c. Na građevnoj čestici stambeno-poslovne zgrade se u okviru glavne zgrade pored stanovanja smješta i sadržaj druge namjene. Sadržaji druge namjene koji se smještaju u glavnoj zgradi stambeno-poslovne namjene mogu biti trgovačko-opskrbe 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.
- d. Poslovne zgrade 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-opskrbe 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.
- e. 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).

f. Poslovne zgrade mogu se graditi i kao složene građevine. Pojedina glavna/složena poslovna zgrada može biti namijenjena obavljanju više različitih poslovnih djelatnosti koje 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.

g. 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.

h. Zgrade javne i društvene namjene mogu biti: predškolske, školske, zdravstvene i socijalne ustanove, zgrade kulture i sporta, vjerske zgrade te ostale zgrade javnog interesa.

i. 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. 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.

j. 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.

k. Sportsko-rekreacijske zgrade i površine 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.).

l. Sportsko-rekreacijske zgrade mogu se graditi i kao složene građevine. U pojedinoj glavnoj/složenoj zgradi može se kombinirati više sportskih i/ili rekreacijskih sadržaja.

m. Na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske zgrade ili površine 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.

n. 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.

o. Postojeća zgrada (bivša osnovna škola) na građevnoj čestici 1808 k.o. Jelenje 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.

p. Građevine poljoprivredne namjene su poljoprivredne zgrade sa ili bez izvora zagađenja. Poljoprivredna zgrada se na građevnoj čestici može graditi i kao složena građevina.

q. Javne površine su javne zelene površine, javni parkovi, dječja igrališta, javni vrtovi, drvoređi, 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 i zeleni otoci-privremena odlagališta kućnog otpada).

r. 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.

s. Unutar namjene: Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2) planirano je i realizirano reciklažno dvorište realizirano u građevinskom području naselja PODHUM-NA-12.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Jednostambena zgrada ili manja višestambena zgrada stambene ili stambeno poslovne namjene se gradi kao slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena zgrada.

b. Višestambena zgrada stambene namjene u naselju DRAŽICA-NA-1 se gradi kao slobodnostojeća.

c. Najmanja tlocrtna površina zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene iznosi 64 m² za slobodnostojeću zgradu, odnosno 60 m² za poluugrađenu ili ugrađenu zgradu.

d. Najveća tlocrtna površina zgrade stambene i stambeno poslovne namjene iznosi 250 m²

e. Zgrade javne i društvene namjene, sportsko-rekreacijske zgrade, poslovne zgrade i poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja se na građevnoj čestici grade kao slobodnostojeće zgrade.

f. Poljoprivredna zgrada bez izvora zagađenja 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.

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

h. 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 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.

i. Najmanja udaljenost zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene, poslovne zgrade i zgrade na čestici reciklažnog dvorišta od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m.

j. Najmanja udaljenost višestambene zgrade, poslovne zgrade, zgrade javne i društvene namjene 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.

k. Najmanja udaljenost sportsko-rekreacijske zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi 1 m, a kod gradnje otvorenog bazena iznosi 3 m.

l. Najmanja udaljenost poljoprivredne zgrada bez izvora zagađenja od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m, a iznimno 1 m ako zgrada s te strane nema otvora. najmanja udaljenost poljoprivredne zgrada bez izvora zagađenja, 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.

m. Najmanja udaljenost poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja od regulacijske linije iznosi 12 m. Najmanja udaljenost poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja 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 rečenice, 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. izgrađenost građevne čestice

a. Za slobodnostojeće i poluugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3.

b. Za višestambene zgrade slobodnostojeće tipologije koje se grade u građevinskom području naselja DRAŽICE NA-1 najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.

c. Za ugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.

d. Za poslovne zgrade najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5.

e. Za zgrade javne i društvene najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5, a iznimno za zgradu vjerske namjene iznosi 0,8.

f. 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).

g. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja iznosi 0,4, a građevne čestice poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja iznosi 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Za slobodnostojeće i poluugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade 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. Za višestambene zgrade slobodnostojeće tipologije koje se grade u građevinskom području naselja DRAŽICE NA-1 najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 2,0, a iznimno 1,6 ako se zgrada gradi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

c. Za ugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade 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.

d. Za poslovne zgrade 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.

e. Za zgrade javne i društvene najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5, a iznimno za zgradu vjerske namjene iznosi 2,4.

f. 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.

g. Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice poljoprivredne zgrade s izvorom zagađenja iznosi 0,4, a građevne čestice poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja iznosi 0,6.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najveći GBP zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene iznosi 300 m² za jednostambenu zgradu, odnosno 400 m² za manju višestambenu zgradu.

b. Za ostale vrste građevina se ne određuje najveća GBP.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći broj etaža zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene 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 stambene ili stambeno poslovne namjene iznosi 9 m, a najveća ukupna visina zgrade iznosi 11,5 m.

b. Najveći broj etaža višestambene 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 višestambene zgrade iznosi 12 m, a najveća ukupna visina višestambene zgrade iznosi 14,5 m.

c. Najveći broj etaža poslovne 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 poslovne 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 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 poslovne zgrade iznosi 2,5 m više od utvrđene najveće visine zgrade.

d. Najveći broj etaža zgrade javne i društvene iznosi tri nadzemne etaže. Najveća ukupna visina zgrade javne i društvene iznosi 14,5 m, a iznimno visine karakterističnih dijelova zgrade (zvonik, toranj, spomenik i sl.) mogu biti i veći.

e. Najveći broj etaža glavne sportsko-rekreacijske zgrade iznosi tri nadzemne etaže. Najveća ukupna visina glavne sportsko-rekreacijske zgrade iznosi 14,5 m.

f. Najveći broj etaža poljoprivredne zgrade sa ili bez izvora zagađenja iznosi jedna nadzemna etaža. Najveća visina poljoprivredne zgrade sa ili bez izvora zagađenja iznosi 4 m, a najveća ukupna visina iznosi 6,5 m.

g. Na građevnoj čestici reciklažnog dvorišta sve građevine za sortiranje otpada te pogoni za kompostiranje i sl. su prizemne građevine, visine sukladno odabranoj tehnologiji.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene, oblikovanje pročelja i krovšta te upotrijebljeni vidljivi građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih okolnih zgrada u naselju te primjereni tradiciji gradnje i

krajobraznim vrijednostima podneblja.

b. 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

c. Zid poluugrađene ili ugrađene zgrade koji se gradi na granici građevne čestice, odnosno prislanja se na susjednu zgradu, mora se izvesti kao vatrootporan

d. Krov zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene 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 krovništvo 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 ploham se mogu izvesti krovni prozori i elementi za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije. Smjer dominantnog sljemena krovništva 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.

e. Arhitektonsko oblikovanje poslovne zgrade, zgrade javne i društvene te zgrade sportsko-rekreacijske namjene mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Krov poslovne zgrade i zgrade javne i društvene može biti ravan ili kos nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Na krovnim ploham poslovne zgrade, zgrade javne i društvene te zgrade sportsko-rekreacijske namjene mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

f. Poljoprivredna 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.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Teren građevne čestice zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene 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.

b. Najmanje 40 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti). Iznimno od prethodne rečenice, kod gradnje višestambene zgrade najmanje 20 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).

c. Najmanje 20 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice poslovne zgrade mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).

d. Najmanje 30 % površine građevne čestice zgrade javne i društvene 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 potrebno je urediti parkovnu površinu kao zasebnu cjelinu.

e. Najmanje 30 % površine građevne čestice sportsko-rekreacijske zgrade 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.

f. Teren građevne čestice poljoprivredne zgrade mora biti konačno uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta

g. Podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja.

h. 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.
- i. Ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograda u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m. 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.)
- j. Dio građevne čestice zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene koji se organizira kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja.
- k. Odvodnja oborinske vode s krovista zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
- l. 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 14 m² uz javnu i gospodarsku namjenu, odnosno 2,5×5,0 m za sve ostale namjene. Veličina i broj pristupačnih PM osobama s invaliditetom su određene posebnim propisima.
- m. Određuje se sljedeći minimalni broj parkirnih mjesta (PM) u okviru građevne čestice stambene ili stambeno-poslovne zgrade (za 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.
- n. Određuje se sljedeći minimalni broj parkirnih mjesta (PM) ovisno o vrsti građevine koja se gradi 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: za uredski sadržaji 1 PGM / 35 m² korisne površine, za trgovački i ostali uslužni sadržaji 1 PGM / 30 m² korisne površine, za skladišni, servisni i sl. sadržaji 4 – 5 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje do 1000 m² korisne površine odnosno najmanje 10 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje preko 1000 m² korisne površine, za ugostiteljske sadržaje 1 PGM / 6 sjedala, za škole 1 PGM / 1 učionicu, za dom kulture, sportsko-rekreacijske zgrade i ostale prostore s velikim brojem posjetitelja 1 PGM / 30 m² korisne površine, za ugostiteljsko-turistički sadržaji (smještajni dio): 1 PGM / 3 ležaja.
- o. 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.
- p. Dozvoljeno je dio ili sva parkirališna mjesta izvesti i na ravnom krovu zgrade, ako za to postoje uvjeti.
- q. Pristup građevnoj čestici zgrade javne i društvene 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).
- r. 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.
- s. 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.

t. Zeleni otoci se po potrebi uređuju na slobodnim javnim površinama u naselju, a opremljeni su posudama za privremeno prikupljanje komunalnog otpada.

u. Na građevnoj čestici reciklažnog dvorište se u okviru građevne čestice mogu se graditi i uređivati nadstrešnice i trijemovi, prometne i manipulativne površine, pokosi i potporni zidovi te hortikulturne površine. 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 potrebno je riješiti unutar obuhvata zahvata.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Na građevnoj čestici poslovne zgrade 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.

b. 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.

c. 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. Kada je širina postojeće javne ili nerazvrstane ceste manja od one propisane 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.

e. Kada u građevinskom području naselja građevna čestica jednostambene, manje višestambene, višestambene ili poljoprivredne zgrade ne može ostvariti neposredan priključak na javnu cestovnu mrežu kolni i pješački pristup se može ostvariti i posredno preko pristupnog puta.

f. 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.

g. 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.

h. 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

i. Iznimno od prethodne alineje se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća poslovna zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje rekonstruira se u postojećim gabaritima. Iznimno od navedenog 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.

b. Postojeća ugostiteljsko-turistička zgrada rekonstruira se u postojećim gabaritima.

c. Postojeća poljoprivredna zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje rekonstruira se u postojećim gabaritima, neovisno o iznimkama koje su napisane u stavcima koji slijede.

d. 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. Rekonstrukcija postojeće zgrade u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća obuhvaća: obnovu, sanaciju i zamjenu 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.

e. Postojeća građevina čiji lokacijski uvjeti (osim namjene) nisu u skladu s uvjetima gradnje propisanim ovim odredbama može se rekonstruirati uz sljedećih 15 iznimki: 1. 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), 2. 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, 3. 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, 4. 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 umanjeno osunčanje u glavnoj građevini na susjednoj građevnoj čestici i sl.), 5. 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, 6. postojeća građevina čija je postojeća visina i/ili broj etaža veći od propisanih ovim odredbama rekonstruira se samo u postojećem gabaritu, 7. 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, 8. 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, 9. 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, 10. 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, 11. 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, 12. kada se na građevnoj čestici nalazi više glavnih i/ili pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih zgrada/grādevina 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, 13. 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, 14. 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, 15. postojeća pomoćna zgrada/grādevina ili postojeća pomoćna poljoprivredna zgrada može se dograditi i/ili nadograditi samo u skladu s propisanom najvećom visinom i brojem etaža pomoćne zgrade/grādevine odnosno pomoćne poljoprivredne zgrade, a u protivnom se rekonstruira u postojećem gabaritu.

f. Postojeća zgrada čija građevna čestica nema ili ne može ostvariti kolni priključak na cestu 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. Rekonstrukcija postojeće zgrade u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća obuhvaća: obnovu, sanaciju i zamjenu 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 vjetrobрана 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.

g. Postojeća građevina, koja je unutar infrastrukturnog koridora linijske infrastrukturne građevine ili je u zaštitnom prostoru postojeće linijske infrastrukturne građevine, rekonstruira se u skladu s posebnim uvjetima upravitelja nadležnog za linijsku infrastrukturnu građevinu.

h. 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.

i. Rekonstrukcija postojeće benzinske stanice provodi se sukladno uvjetima gradnje poslovne zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. 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.).

b. 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. Pomoćnu poljoprivrednu zgradu sa ili bez izvora zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar povijesne graditeljske cjeline. Pomoćnu poljoprivrednu zgradu s izvorom zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice.

c. Uvjeti gradnje pomoćne zgrade na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene 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 na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene zgrade ne može biti veća od tlocrtna 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, a iznimno najmanja udaljenost od ostalih granica građevne čestice može iznositi 2 m ako pomoćna zgrada prema toj granici nema otvora. Iznimno 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 te je u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja cestom. Krov pomoćne zgrade može biti ravan ili kos.

d. Uvjeti gradnje pomoćne poljoprivredne zgrade na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene 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 4. ovog članka 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 zgrade iznosi 6 m. Najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja od regulacijske linije i ostalih granica građevne čestice iznose kao i one utvrđene za glavnu zgradu, 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, 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.

e. 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. Uvjeti gradnje pomoćne zgrade - garaže na građevnoj čestici višestambene zgrade: tlocrtna površina garaže ne može biti veća od tlocrtna 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, krov garaže može biti ravan ili kos, najmanje udaljenosti garaže od regulacijske linije i osi ceste te od ostalih granica građevne čestice iznose kao i one utvrđene za glavnu zgradu, a iznimno najmanja udaljenost od ostalih granica građevne čestice može iznositi 2 m ako garaža prema toj granici nema otvora. Iznimno 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 te je u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja cestom.

f. Najveći broj etaža pomoćne zgrade na čestici sportsko-rekreacijske zgrade/površine iznosi jednu nadzemnu etažu. Najveća visina pomoćne zgrade na čestici sportsko-rekreacijske zgrade/površine iznosi 4 m, a ukupna visina pomoćne zgrade iznosi 5 m. Ukupni GBP svih pomoćnih zgrada na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske zgrade/površine može iznositi 10 % površine građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici stambene ili stambeno-poslovne zgrade (jednostambene ili manje višestambene) dozvoljeno je u okviru prateće zgrade smjestiti sadržaj druge namjene i to samo kao jednu samostalnu uporabnu cjelinu, za sljedeće djelatnosti: trgovačko-opkrbne 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.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP-NASELJE

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. 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) ili višestambena zgrada (zgrada s četiri ili više stanova). Višestambena zgrada se može graditi samo u osnovnom građevinskom području naselja DRAŽICE-NA-1

b. Na građevnoj čestici stambeno-poslovne zgrade (jednostambene, manje 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, ili manje višestambene zgrade, 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.

c. Kada se na građevnoj čestici gradi jedna glavna poslovna 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 zgradi udio GBP-a zgrade namijenjen poslovnim djelatnostima mora biti veći od 50 %.

2. uvjeti kod izgradnje ugrađenih i poluugrađenih zgrada

a. Poluugrađenu zgradu 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.

b. Ugrađenu zgradu 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.

3. specifični uvjeti ovisno o tipu i vrsti građevine

a. Veličina zgrade doma za starije osobe mora zadovoljiti kriterij ukupne korisne površine zatvorenog prostora doma koji iznosi 30 – 35 m² po korisniku doma.

b. Pored uvjeta gradnje propisanih ovom odredbom 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.

c. Pored uvjeta gradnje i uređenja propisanih ovom odredbom se za pojedinu sportsko-rekreacijsku zgradu ili igralište u odnosu na vrstu sporta primjenjuju i uvjeti, standardi i norme propisani posebnim propisima.

d. Zgrada bazena projektira se u skladu sa standardima i normama za zatvoreni bazen.

e. Poljoprivrednu zgradu sa ili bez izvora zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar povijesnih graditeljskih cjelina. Poljoprivrednu zgradu s izvorom zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar osnovnog građevinskog područja naselja NA 1 Dražice.

f. Uvjeti gradnje i uređenja javnih prometnih površina propisani su u poglavlju 2.1. Prometni sustavi.

g. 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 2. INFRASTRUKTRNI SUSTAVI 5. ovih odredbi te gradnja tih građevina i uređaja mora biti u skladu s posebnim uvjetima službi nadležnih za upravljanje pojedinom infrastrukturom.

h. 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.

i. Organizaciju planiranog sadržaja na čestici reciklažnog dvorišta (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. Reciklažno dvorište mora biti opremljeno tako da se spriječi rasipanje ili proljevanje 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.

j. 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.

k. 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.

l. 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. i 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. Općinsko vijeće Općine Jelenje odlukom utvrđuje vrste jednostavnih građevina koje se mogu graditi na javnim površinama, 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.

m. Ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom neposredno ili posredno ugrožavale život i rad ljudi u naselju odnosno okoliš. 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.

n. Unutar građevinskog područja naselja NA1 Dražice potrebno je planirati knjižnicu i čitaonicu.

4. uvjeti gradnje unutar povijesne graditeljske cjeline

a. Unutar povijesnih graditeljskih cjelina utvrđenih u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti mogu se graditi zgrade namijenjene stanovanju, a također se mogu graditi zgrade javne i društvene namjene te 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.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-TRADICIONALNI DIO NASELJA

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice uvjetovane su postojećim oblikom i veličinom katastarske čestice.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevina je stambena, stambeno poslovna, poslovna, sportsko-rekreacijska, javne površine i ostale građevine i površine.

b. Dozvoljene poslovne djelatnosti u tradicionalnim dijelovima su: mali obrt, ugostiteljstvo, trgovina na malo, turizam (sa smještajem), uredski poslovi i sl.

c. Na jednoj građevnoj čestici stambene namjene gradi se samo jedna glavna zgrada. Na građevnoj čestici stambene zgrade je u okviru glavne zgrade dozvoljeno samo stanovanje.

d. Na građevnoj čestici stambeno-poslovne zgrade se u okviru glavne zgrade pored stanovanja smješta i sadržaj druge namjene.

e. Poslovne zgrade mogu se graditi i kao složene građevine. Pojedina glavna/složena poslovna zgrada može biti namijenjena obavljanju više različitih poslovnih djelatnosti koje 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.

f. 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.

g. Sportsko-rekreacijske zgrade i površine namijenjene su održavanju sportskih natjecanja i/ili rekreaciji u zgradi 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.).

h. 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 i zeleni otoci-privremena odlagališta kućnog otpada).

i. 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Zgrada se interpolira u izgrađenu urbanu strukturu poštujući postojeći građevni pravac i regulacijsku liniju susjednih zgrada.

b. Jednostambena zgrada ili manja višestambena zgrada stambene ili stambeno poslovne namjene se gradi kao slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena zgrada.

c. Najmanja tlocrtna površina zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene iznosi 64 m² za slobodnostojeću zgradu, odnosno 60 m² za poluugrađenu ili ugrađenu zgradu. Iznimno, kada se gradi unutar povijesne graditeljske cjeline zaštićene mjerama prostornog plana tlocrtna površina glavne zgrade iznosi najmanje 40 m².

d. Najveća tlocrtna površina zgrade stambene i stambeno poslovne namjene iznosi 250 m². Iznimno, kada se gradi unutar povijesne graditeljske cjeline zaštićene mjerama prostornog plana tlocrtna površina glavne zgrade iznosi najviše 120 m².

e. Kod interpolacije zgrade između izgrađenih građevnih čestica na kojima su postojeće zgrade smještene na manjim udaljenostima, građevni pravac interpolirane zgrade uskladiti s pozicijom onog uličnog pročelja postojeće zgrade na susjednoj građevnoj čestici koje je više udaljeno od regulacijske linije.

f. Najmanja udaljenost zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene, poslovne zgrade i zgrade na čestici reciklažnog dvorišta od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 3 m.

g. Najmanja udaljenost poslovne zgrade te zgrade javne i društvene namjene 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.

h. Najmanja udaljenost sportsko-rekreacijske zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi 1 m, a kod gradnje otvorenog bazena iznosi 3 m.

i. Udaljenost samostojee interpolirane zgrade od ostalih granica građevne čestice može biti 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 umanjeno osunčanje u glavnoj građevini na susjednoj građevnoj čestici i sl.).

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Za slobodnostojeće i poluugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3.
- b. Za ugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.
- c. Za poslovne zgrade najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5.
- d. 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).
- e. Postojeći koeficijenti izgrađenosti koji su veći od propisanih ovim odredbama za zgradu predmetne namjene mogu se zadržati, ali se ne smiju povećavati.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Za slobodnostojeće i poluugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade 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. Za ugrađene zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene kada se grade kao jednostambene odnosno manje višestambne zgrade 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.
- c. Za poslovne zgrade 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.
- d. 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.
- e. Postojeći koeficijenti iskoristivosti koji su veći od propisanih ovim odredbama za zgradu predmetne namjene mogu se zadržati, ali se ne smiju povećavati.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Najveći GBP zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene iznosi 300 m² za jednostambenu zgradu, odnosno 400 m² za manju višestambenu zgradu.
- b. Za ostale vrste građevina se ne određuje najveća GBP.

7. visina i broj etaža građevine

- a. 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, ali ne više od 9 m. Najveći broj etaža nije određen, a mora se uklopiti u postojeću izgrađenu strukturu naselja.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. 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.
- b. 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
- c. Zid poluugrađene ili ugrađene zgrade koji se gradi na granici građevne čestice, odnosno prislanja se na susjednu zgradu, mora se izvesti kao vatrootporan

d. Krov zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene 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 krovništvo i prohodne krovne terase mogu se kombinirati pri čemu površina krovnih terasa može iznositi najviše 30 % tlocrtno površine svih kosih krovnih ploha zgrade. Na krovnim plohamo se mogu izvesti krovni prozori i elementi za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije. Smjer dominantnog sljemena krovništva 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.

e. Iznimno od prethodne alineje, kada se gradi unutar povijesne graditeljske cjeline zaštićene mjerama prostornog plana na krovnim plohamo nije dozvoljeno izvoditi krovne prozore i elemente za prirodno osvjetljenje te nije dozvoljeno postavljati kolektore sunčeve energije.

f. Kada se gradi unutar povijesne graditeljske cjeline zaštićene mjerama prostornog plana na zadnjoj etaži nije dozvoljeno kombinirati koso krovništvo i prohodne krovne terase, osim ako postojeća zgrada već nema prohodne terase na zadnjoj etaži.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Teren građevne čestice zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene 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.

b. Najmanje 40 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).

c. Najmanje 20 % ukupne površine konačno uređenog terena građevne čestice poslovne zgrade mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).

d. Najmanje 30 % površine građevne čestice sportsko-rekreacijske zgrade 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.

e. Podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja.

f. 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.

g. Ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, metal i zelenilo pri čemu visina punog dijela ograda u pravilu iznosi 0,6 m – 0,9 m. 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.)

h. Dio građevne čestice zgrade stambene ili stambeno poslovne namjene koji se organizira kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja.

i. Odvodnja oborinske vode s krovništva zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

j. 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 14 m² uz javnu i gospodarsku namjenu, odnosno 2,5×5,0 m za sve ostale namjene. Veličina i broj pristupačnih PM osobama s invaliditetom su određene posebnim propisima.

k. Određuje se sljedeći minimalni broj parkirnih mjesta (PM) u okviru građevne čestice stambene ili stambeno-poslovne zgrade (za 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. Određuje se sljedeći minimalni broj parkirnih mjesta (PM) ovisno o vrsti građevine koja se gradi 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: za uredski sadržaji 1 PGM / 35 m² korisne površine, za trgovački i ostali uslužni sadržaji 1 PGM / 30 m² korisne površine, za skladišni, servisni i sl. sadržaji 4 – 5 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje do 1000 m² korisne površine odnosno najmanje 10 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje preko 1000 m² korisne površine, za ugostiteljske sadržaje 1 PGM / 6 sjedala, za škole 1 PGM / 1 učionicu, za dom kulture, sportsko-rekreacijske zgrade i ostale prostore s velikim brojem posjetitelja 1 PGM / 30 m² korisne površine, za ugostiteljsko-turistički sadržaji (smještajni dio): 1 PGM / 3 ležaja. Ako nije moguće ostvariti najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta 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.

l. 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.

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

n. Pristup građevnoj čestici zgrade javne i društvene 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).

o. 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.

p. 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.

q. Zeleni otoci se po potrebi uređuju na slobodnim javnim površinama u naselju, a opremljeni su posudama za privremeno prikupljanje komunalnog otpada.

r. Na građevnoj čestici reciklažnog dvorište se u okviru građevne čestice mogu se graditi i uređivati nadstrešnice i trijemovi, prometne i manipulativne površine, pokosi i potporni zidovi te hortikulturne površine. 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 potrebno je riješiti unutar obuhvata zahvata.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. 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. Kada nije moguće ostvariti kolni pristup građevnoj čestici zbog

postojeće okolne izgradnje dozvoljava se osigurati samo pješački pristup najmanje širine 1,8 m.

b. Nije potrebno rezervirati prostor za širenje ceste u tradicionalnom dijelu naselja ili području povijesne graditeljske cjeline.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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

g. Iznimno od prethodne alineje se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća ugostiteljsko-turistička zgrada rekonstruira se u postojećim gabaritima.

b. 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. Rekonstrukcija postojeće zgrade u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća obuhvaća: obnovu, sanaciju i zamjenu 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 vjetrobрана 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.

c. Postojeća građevina čiji lokacijski uvjeti (osim namjene) nisu u skladu s uvjetima gradnje propisanim ovim odredbama može se rekonstruirati uz sljedećih 15 iznimki: 1. 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), 2. 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, 3. 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, 4. 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 umanjeno osunčanje u glavnoj građevini na susjednoj građevnoj čestici i sl.), 5. 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, 6. postojeća građevina čija je postojeća visina i/ili broj etaža veći od propisanih ovim odredbama rekonstruira se samo u postojećem gabaritu, 7. 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, 8. 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, 9. 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, 10. 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, 11. 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, 12. 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, 13. 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, 14. 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, 15. 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.

d. Postojeća zgrada čija građevna čestica nema ili ne može ostvariti kolni priključak na cestu 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. Rekonstrukcija postojeće zgrade u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada te očuvanja okoliša i zaštite od nesreća obuhvaća: obnovu, sanaciju i zamjenu 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 vjetrobрана 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.

e. Postojeća građevina, koja je unutar infrastrukturnog koridora linijske infrastrukturne građevine ili je u zaštitnom prostoru postojeće linijske infrastrukturne građevine, rekonstruira se u skladu s posebnim uvjetima upravitelja nadležnog za linijsku infrastrukturnu građevinu.

f. 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.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. 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.).

b. 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. Pomoćnu poljoprivrednu zgradu sa ili bez izvora zagađenja nije dozvoljeno graditi unutar povijesne graditeljske cjeline.

c. Uvjeti gradnje pomoćne zgrade na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene 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 na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene zgrade ne može biti veća od tlocrtna 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, a iznimno najmanja udaljenost od ostalih granica građevne čestice može iznositi 2 m ako pomoćna zgrada prema toj granici nema otvora. Iznimno 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 te je u skladu s posebnim uvjetima nadležnog upravitelja cestom. Krov pomoćne zgrade može biti ravan ili kos.

d. Uvjeti gradnje pomoćne poljoprivredne zgrade na građevnoj čestici jednostambene ili manje višestambene 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 4. ovog članka 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 zgrade iznosi 6 m. Najmanja udaljenost pomoćne poljoprivredne zgrade bez izvora zagađenja od regulacijske linije i ostalih granica građevne čestice iznose kao i one utvrđene za glavnu zgradu, 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, 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.

e. Najveći broj etaža pomoćne zgrade na čestici sportsko-rekreacijske zgrade/površine iznosi jednu nadzemnu etažu. Najveća visina pomoćne zgrade na čestici sportsko-rekreacijske zgrade/površine iznosi 4 m, a ukupna visina pomoćne zgrade iznosi 5 m. Ukupni GBP svih pomoćnih zgrada na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske zgrade/površine može iznositi 10 % površine građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici stambene ili stambeno-poslovne zgrade (jednostambene ili manje višestambene) dozvoljeno je u okviru prateće zgrade smjestiti sadržaj druge namjene i to samo kao jednu samostalnu uporabnu cjelinu, za sljedeće djelatnosti: trgovačko-opkrbne 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.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP-TRADICIONALNI DIO NASELJA

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. 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).

b. Na građevnoj čestici stambeno-poslovne zgrade (jednostambene, manje 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, ili manje višestambene zgrade, 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.

c. Kada se na građevnoj čestici gradi jedna glavna poslovna 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 zgradi udio GBP-a zgrade namijenjen poslovnim djelatnostima mora biti veći od 50 %.

2. uvjeti kod izgradnje ugrađenih i poluugrađenih zgrada

a. Poluugrađenu zgradu 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.

b. Ugrađenu zgradu 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.

3. specifični uvjeti ovisno o tipu i vrsti građevine

a. Uvjeti gradnje i uređenja javnih prometnih površina propisani su u poglavlju 2.1. Prometni sustavi.

b. 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 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI 5. ovih odredbi te gradnja tih građevina i uređaja mora biti u skladu s posebnim uvjetima službi nadležnih za upravljanje pojedinom infrastrukturom.

c. 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.

d. 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. i 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. Općinsko vijeće Općine Jelenje odlukom utvrđuje vrste jednostavnih građevina koje se mogu graditi na javnim površinama, 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.

4. Specifični uvjeti gradnje unutar tradicionalnih dijelova naselja

a. Unutar tradicionalnih dijelova naselja 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.

b. 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.

5. uvjeti gradnje unutar povijesnih graditeljskih cjelina

a. Unutar povijesnih graditeljskih cjelina utvrđenih u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti 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.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP- GOSPODARSTVO

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehnološki proces zgrade (jedne zgrade ili više njih, glavnog i pomoćnih ulaza, internih kolnih i pješačkih površina, parkirališnih površina, komunalno-tehničke infrastrukture i dr.).

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena je u skladu s namjenom određenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.

b. Zgrade koje se grade unutar ovog pravila provedbe 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-opkrbne 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..

c. Uz glavnu građevinu smještaju se pomoćni sadržaji – upravne, uredske i ugostiteljske građevine, skladišta, nadstrešnice i ostale građevine.

d. Zgrade se mogu graditi i kao složene građevine. Pojedina glavna/složena poslovna zgrada može biti namijenjena obavljanju više različitih djelatnosti. 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.

e. U glavnoj/složenoj zgradi i/ili u pomoćnoj zgradi smjestiti i sadržaji drugih namjena, a koji su namjenom spojeni s osnovnom namjenom te ne ometaju proces osnovnih djelatnosti. Sadržaji drugih namjena mogu biti uredske i ugostiteljske i sl. namjene. Najmanje 50 % GBP-a svih zgrada na građevnoj čestici mora biti osnovne namjene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

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

b. Iznimno od prethodne točke, za zgrade koje se grade i rekonstruiraju na novoj građevnoj čestici koja je sastavljeno od k.č. 1806/761 i 1806/83 k.o. Dražice, najmanja udaljenost od regulacijske linije prema NC 292 s kojom graniče prema sjeverozapadu iznosi 5 m. Prema planiranoj ŽC koja se nalazi sjeveroistočno se zadržava postojeći građevni pravac.

c. Najmanja udaljenost zgrade od ostalih međa građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m.

- d. 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. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 1,0.
- b. Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice u zoni izdvojenog dijela građevinskog područja naselja NA 9a Lukeži, iznosi 1,5, a iznimno 1,8 ako se gradi podrum.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Zgrada može imati najviše dvije 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. Najveća ukupna visina zgrade iznosi 2,5 m više od utvrđene najveće visine zgrade.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- b. Krov zgrade može biti ravan ili kos nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja.
- c. Na krovnim plohama zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 20 % ukupne površine građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).
- b. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama druge namjene, treba urediti kao zaštitne zelene površine.
- c. Podzide, terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled naselja.
- d. 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.
- e. Odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
- f. Kod nove gradnje ili kod rekonstrukcije zgrade kojom se u okviru građevne čestice povećava 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 14 m² uz javnu i gospodarsku namjenu, odnosno 2,5×5,0 m za sve ostale namjene. Veličina i broj pristupačnih PM osobama s invaliditetom su određene posebnim propisima.
- g. Određuje se sljedeći minimalni broj parkirnih mjesta (PM) ovisno o vrsti građevine koja se gradi u okviru građevne čestice zgrade, a ovisno o korisnoj površini, broju korisnika prostora i/ili broju ležajeva: za uredski sadržaji 1 PGM / 35 m² korisne površine, za trgovački i ostali uslužni sadržaji 1 PGM / 30 m² korisne površine, za skladišni, servisni i sl. sadržaji 4 – 5 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje do 1000 m² korisne površine odnosno najmanje 10 PGM-a za građevine ili otvorene površine za skladištenje preko 1000 m² korisne površine, za ugostiteljske sadržaje 1 PGM / 6 sjedala.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Na građevnoj čestici i u zgradi osnovne 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica na kojoj se gradi zgrada mora imati jedan priključak na javnu cestovnu mrežu kojim se osigurava i kolni i pješački pristup građevnoj čestici odnosno građevini.

b. 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 rečenici, 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.

c. Ako se građevna čestica nalazi uz dvije ceste različitih kategorija onda se građevna čestica obvezno priključuje na cestu niže kategorije.

d. 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.

e. 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.

f. Iznimno od prethodne alineje se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definirano kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeća zgrada čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje propisane u ovom stavku rekonstruira se u postojećim gabaritima.

b. Iznimno od prethodne alineje, postojeće čestice k.č. 1806/761 i 1806/83 k.o. Dražice na kojima su izgrađene zgrade mogu se spojiti u novu građevnu česticu. U tom slučaju se postojeće se izgrađene zgrade na tim česticama mogu rekonstruirati i kao složena građevina poštujući ostale uvjete definirane ovim pravilom provedbe. Postojeća 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.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Za pomoćne građevine se na istovjetan način primjenjuju uvjeti od točke 1.-13. ovog pravila provedbe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP- GOSPODARSTVO

1. specifični uvjeti ovisno o tipu i vrsti građevine

a. 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 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP- TURISTIČKA ZONA

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvat jednak je površini ugostiteljsko-turističke namjene i iznosi 6.760 m². Površina građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene iznosi minimalno 5.000 m². Površina građevne čestice ostalih namjena se ne određuje.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena je određena u poglavlju 1.1. ovog Plana. 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. Dozvoljena je gradnja i uređenje jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni i sl.).

b. 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.

c. Osim zgrade ugostiteljsko turističke namjene, mogu se kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni), prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), manje infrastrukturne građevine.

d. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. Najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 6 m.

c. Najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice iznosi pola visine zgrade, ali ne manje od 4 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,6, a iznimno 0,9 ako se gradi podrum.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći broj etaža zgrade iznosi podrum (za konobu) i dvije nadzemne etaže.

b. Najveća visina zgrade iznosi 9 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Arhitektonsko oblikovanje zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- b. Krov zgrade može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja.
- c. Na krovnim ploham zgrade mogu se izvesti kupole za prirodno osvjjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Najmanje 40 % površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).
- b. Podzide (koji mogu biti najveće visine 1,5 m) te terase, ograde i sl. treba riješiti na način da ne narušavaju izgled okolnog prostora.
- c. 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.
- d. Odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
- e. Određuje se sljedeći minimalni broj parkirnih mjesta (PM) na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene ovisno o broju korisnika prostora i/ili broju ležajeva: za ugostiteljsko-turistički sadržaji (smještajni dio): 1 PGM / 3 ležaja, za ugostiteljske sadržaje 1 PGM / 6 sedala.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene obvezno se priključuje na postojeću cestu u skladu s uvjetima priključenja upravitelja nadležnog za cestu.
- b. Građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene 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 rečenice se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Uvjeti za rekonstrukciju su jednaki uvjetima za gradnju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Za pomoćne građevine se na istovjetan način primjenjuju uvjeti od točke 1.-13. ovog pravila provedbe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP- TURISTIČKA ZONA

1. broj kreveta

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

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-GROBLJE

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Najveća veličina građevne čestice jednaka je veličini izdvojenog građevinskog područja groblja izvan naselja.
 - b. Najmanja veličina građevne čestice se ne određuje.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Osim groblja se unutar ovog pravila provedbe mogu graditi i uređivati javne prometne površine i infrastruktura.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 6 m.
 - b. Udaljenost od ostalih granica se ne određuje.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice groblja iznosi 1,0.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice groblja iznosi 1,0.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Najveća GBP svih zgrada na građevnoj čestici iznosi 400 m². Grobna mjesta ne ulaže u obračun GBP.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najveći broj etaža zgrada iznosi dvije nadzemne etaže, od kojih se zadnja izvodi kao potkrovlje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora biti u skladu s postojećim zgradama i tradicijom.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Ograda se podiže u okviru građevne čestice.
 - c. Odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
 - d. Parkirališne površine za djelatnike i posjetitelje mogu se osigurati na čestici groblja, na javnom parkiralištu uz groblje ili uz prometnicu koja vodi do groblja.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Na građevnoj čestici groblja 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.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. 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.

b. 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 rečenice se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definirano kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine i površine čiji lokacijski uvjeti premašuju uvjete gradnje rekonstruiraju se u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Za pomoćne građevine se na istovjetan način primjenjuju uvjeti od točke 1.-13. ovog pravila provedbe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-TRAIL CENTAR

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata jednak je pravilu provedbe. Građevna čestica se može utvrditi unutar ovog obuhvata zahvata. Građevna čestica može biti 10 % manja od veličine obuhvata zahvata.

b. Sportsko-rekreacijski trail centar Rastočine (TC) gradi se na jednoj građevnoj čestici.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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. Površina sa površini se smješta centralna građevina (unutar koje se nalaze sportske dvorane i prateći sadržaji) i pomoćne građevine.

b. Na građevnoj čestici se pored otvorenih sportskih i rekreacijskih sadržaja te centralne građevine mogu graditi jedna ili više pomoćnih zgrada namijenjene obavljanju djelatnosti koji su nužni za osnovnu namjenu ili su u njoj 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.

c. Centralna je građevina osnovne sportsko-rekreacijske namjene. U centralnoj se građevini smještaju sportski i rekreacijski sadržaji (dvorane za vježbanje), svlačionice i sanitarije, klupski prostori te priručni prateći sadržaji (kuhinja, tehnika i sl.).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanja udaljenost zgrada od regulacijske linije iznosi 6 m.

b. Najmanja udaljenost zgrada od granica građevne čestice iznosi 6 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti svih zgrada na čestici iznosi 0,04.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent iskoristivosti svih zgrada na čestici iznosi 0,04.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Najveća građevinska bruto površina svih zgrada na građevnoj čestici trail centra iznosi 600 m².

7. visina i broj etaža građevine

- a. Najveći broj etaža centralne zgrade iznosi dvije etaže i to podrum i prizemlje ili suteran i prizemlje.
- b. Najveća ukupna visina centralne zgrade ne može biti veća od 8 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Raspon projektantskog pristupa se može kretati od autohtonog planinskog do modernog ali uvijek uzimajući u obzir datosti mikrolokacije, klime i volumena izgradnje. Krovište se definira prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Pokrov i fasada mogu činiti cjelinu - oformiti organski oblik, ali pri tome treba veliku pažnju posvetiti mogućnosti izdržavanja nanosa snijega. Najveći nagib krova ako se izvodi kao kosi iznosi 60°.
- b. Oblik krova zgrade se ne uvjetuje.
- c. Na zgradi se mogu postavljati solarni kolektori.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. U okviru građevne čestice treba valorizirati postojeću vegetaciju te u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati postojeća kvalitetna stabla i veće raslinje.
- b. Najmanje 30 % površine građevne čestice mora imati svojstvo prirodne upojnosti.
- c. 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.
- d. Odvodnja oborinske vode s krovista zgrada i sportskih/rekreacijskih površina koje nemaju svojstvo prirodne upojnosti mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
- e. Unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za posjetioce i zaposleno osoblje.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Na građevnoj čestici je potrebno 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. 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.
- b. 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.).
- c. 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.).
- d. Ako se ne može ostvariti priključak na vodoopskrbnu mrežu mora se osigurati vlastita vodoopskrba (cisternom ili sl.).

e. 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).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Uvjeti za rekonstrukciju su jednaki uvjetima gradnje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveći ukupni GBP svih pomoćnih zgrada iznosi 1 % površine građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene, ali ne više od 200 m².

b. Najveći broj etaža pomoćne zgrade iznosi dvije etaže i to podrum i prizemlje ili suteran i prizemlje.

c. Najveća visina pomoćne zgrade iznosi 4 m.

d. Najmanja udaljenost pomoćne zgrade od granica građevne čestice iznosi 6 m.

e. Arhitektonsko oblikovanje pomoćne zgrade mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

f. Oblik krova pomoćne zgrade se ne uvjetuje.

g. Na krovnim ploham se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-HELIDROM

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata jednak je pravilu provedbe. Građevna čestica se može utvrditi unutar ovog obuhvata zahvata.

b. Najmanja površina građevne čestice iznosi 50 x 50 m.

c. Najveća površina građevne čestice iznosi 4000 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina je namijenjena gradnji helidroma.

b. Helidrom se gradi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim zahtjevima propisanim posebnim propisom o helidromima.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina na koju slijeću helikopteri mora biti udaljena minimalno 12 m od regulacijskog pravca i 3 m od susjednih čestica.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Građevnu česticu je potrebno urediti u skladu s minimalnim tehničkim i drugim zahtjevima propisanim posebnim propisom o helidromima.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Kolni priključak građevne čestice na cestu izvodi se na cestu županijskog značaja oznake ŽC4.
 - b. Građevna čestica mora imati priključak na sustav elektroopskrbe.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-SUNČANA ELEKTRANA

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Sunčana elektrana gradi se na jednoj građevnoj čestici u okviru obuhvata pravila provedbe PP-SE. Dio obuhvata preklapa se s obuhvatom površinom planirane retencije. 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.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Osnovna namjena građevine je proizvodnja električne energije – sunčana fotonaponska elektrana. Pod sunčanom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih panela, trafostanice, pripadne elektroenergetske mreže, pomoćnih građevina u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.).
 - b. Solarna elektrana na području Dubine gradi se kao složena građevina koju čine postrojenja 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.
 - c. Najveća instalirana snaga sunčane elektrane iznosi do 20 MW.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Interni rasplet elektroenergetske mreže na građevnoj čestici sunčane elektrane mora biti kabliran.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,8. Koeficijent izgrađenosti podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama, uključujući tlocrtne projekcije fotonaponskih panela i ukupne površine građevinske čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice je 0,8. Koeficijent izgrađenosti podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama, uključujući tlocrtne projekcije fotonaponskih panela i ukupne površine građevinske čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Najveća tlocrtna površina jedne ili tlocrtnih površina ukupno više zgrada iznosi 300 m² (GBP se izračunava samo za pomoćne zgrade).

7. visina i broj etaža građevine

- a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije potrebno je osigurati u najvećoj mogućoj mjeri očuvanje vegetacije u okviru građevne čestice sunčane elektrane.
- b. Građevna čestica sunčane elektrane obvezno se ograđuje, a ograda mora biti vizualno neupadljiva i prozirna te, ako se kroz propisani okolišni postupak pokaže utjecaj na migraciju ciljnih vrsta, mora omogućiti prolaz za male životinje.
- c. Prije gradnje sunčane elektrane mora se provesti raščišćavanje od nezakonito odloženog otpada i sanacija bivše šljunčare Dubina.
- d. Unutar građevne čestice potrebno je osigurati minimalno dva parkirališna mjesta za svaku pomoćnu građevinu (spremišta, radionice) u funkciji elektrane.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određuju se sukladno posebnim propisima.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati jedan neposredan priključak na cestu.
- b. Građevna čestica mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu radi distribucije električne energije.
- c. Povezivanje, odnosno priključak planiranih elektrana iz reda obnovljivih izvora na elektroenergetsku mrežu odnosno novih korisnika elektroenergetske mreže sastoji se od pripadajuće trafostanice (TS) smještene u granicama obuhvata obnovljivog izvora energije i priključnog dalekovoda(DV)/kabela(KB) na postojeći ili planirani dalekovod/kabel (DV/KB) ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u nadležnosti operatora elektroenergetske mreže. Prostor između granica obuhvata elektrane - obnovljivog izvora energije i postojeće elektroenergetske mreže je prostor za trase i lokacije u istraživanju građevina priključka. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda (DV)/kabela(KB) i lokacije transformatorske stanice (TS) koje čine priključak biti će ostvarivo samo po prethodno dobivenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja izdanim od strane nadležnog operatora elektroenergetske mreže (Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d), na osnovi nadležnosti nad mjestom priključka na elektroenergetsku mrežu visokog napona i prihvaćenog Elaborata mogućnosti priključenja na mrežu (EOTRP).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Uvjeti za rekonstrukciju građevine istovjetni su uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Najveći broj etaža pomoćne zgrade iznosi jedna nadzemna etaža.
- b. Najveća visina pomoćne zgrade iznosi 4,5 m.
- c. Najveća tlocrtna površina jedne ili tlocrtnih površina ukupno više pomoćnih zgrada iznosi 300 m².

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne planira se gradnja prateće građevine druge namjene.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-BOLNICA

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Unutar ovog pravila provedbe dozvoljena je gradnja građevina zdravstvene namjene: bolnice i/ili lječilišta, te drugih građevina u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, uključivo i pomoćne građevine za privremeno skladištenje i obradu opasnog medicinskog otpada. Unutar ovog pravila provedbe se na zasebnim građevnim česticama mogu uređivati i graditi zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), i manje infrastrukturne građevine.

b. 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.

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

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. Najmanja udaljenost zgrada od regulacijske linije iznosi 6 m.

c. Najmanja udaljenost zgrada od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m.

d. Najmanja udaljenost od glavne zgrade na susjednoj građevnoj čestici iznosi 12 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 1,5.

6. građevinska (bruto) površina građevina

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća ukupna visina građevine iznosi 11 m.

b. Najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti).

b. Ograda se podiže u okviru vlastite građevne čestice.

- c. Odvodnja oborinske vode s krovišta zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
 - d. Unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za zaposleno osoblje i posjetioce.
 - e. Unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za zaposleno osoblje i posjetioce, minimalni broj parkirnih mjesta (PM) se ne uvjetuje.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. 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.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. 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.
 - b. Građevna čestica ugostiteljsko turističke namjene 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 rečenice se do izgradnje javne odvodnje dozvoljava odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m. Prilikom građenja septičke taložnice u pretežito nestabilnom području utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Uvjeti za rekonstrukciju su jednaki kao uvjeti za gradnju.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Za pomoćne građevine se na istovjetan način primjenjuju uvjeti od točke 1.-13. ovog pravila provedbe.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuje se.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-VALIĆI

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Građevina hidroelektrane smješta se na zasebnoj građevnoj čestici ili u okviru građevne čestice akumulacije Valići.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najveća instalirana snaga hidroelektrane Valići iznosi 20 MW.
 - b. Planira se gradnja 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.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne uvjetuje se.
4. izgrađenost građevne čestice

- a. Ne uvjetuje se.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne uvjetuje se.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne uvjetuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne uvjetuje se.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. 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.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Arhitektonsko oblikovanje građevine mora biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom građevine i sukladno mogućnostima gabaritom je prilagoditi okolnom prostoru.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Postojeća konfiguracija terena oko građevine hidroelektrane mora se zadržati.
 - c. Građevna čestica hidroelektrane obvezno se ograđuje.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Hidroelektrana se mora priključiti na elektroenergetsku mrežu putem rasklopnog postrojenja smještenog na lokaciji hidroelektrane, a rasklopno postrojenje povezati na energetska prijenosna mreža naponskog nivoa 110 kV.
 - b. Građevna čestica obvezno se priključuje na cestu (neposredno ili posredno, putem pristupnog puta).
 - c. Priključenja na ostale infrastrukture (elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda) se izvode prema potrebi.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Uvjeti za rekonstrukciju su jednaki uvjetima za gradnju.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.
- (2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP-VALIĆI
 - 1. obavezna prethodna istraživanja
 - a. 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

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP- AK KUKULJANI

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Obuhvat vodnog tijela akumulacije prikazan u grafičkom dijelu Prostornog plana je načelan, a konačna površina vodnog tijela akumulacije proizaći će nakon izgradnje nasute brane.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Osnovna namjena je akumulacija za vodoopskrbu. Dozvoljena je gradnja pomoćne zgrade u svrhu nadzora i održavanja akumulacije. Sekundarna namjena je akumulacija za proizvodnju električne energije.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne uvjetuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne uvjetuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. 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.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne uvjetuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne uvjetuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne uvjetuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne uvjetuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevna čestica akumulacije obvezno se ograđuje.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne uvjetuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica akumulacije mora imati kolni priključak na cestu lokalnog značaja LC2 (od ceste ŽC3 – Kukuljani – Zoretići).
 - b. Građevna čestica akumulacije mora imati priključak na elektroenergetsku mrežu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-PLANINARSKI DOM HAHLIĆ

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Planinarski dom Hahlić se može graditi i rekonstruirati na k.č.6937/2, 3981/3 i 3981/4 k.o. Dražice. Građevna čestica ovog planinarskog doma se ne mora utvrditi od svih navedenih katastarskih čestica, ali ne može biti manja od površine k.č. 6937/2 k.o. Dražice.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanja udaljenost zgrada na čestici planinarskog doma Hahlić od regulacijske linije se ne određuje.
 - b. Najmanja udaljenost zgrada na čestici planinarskog doma Hahlić od ostalih granica građevne čestice se ne određuje.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice planinarskog doma Hahlić iznosi 0,3.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice planinarskog doma Hahlić iznosi 0,6.
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najveći broj etaža planinarskog doma Hahlić iznosi 2 nadzemne etaže. Najveća visina zgrade planinarskog doma Hahlić iznosi 7 m .
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Gabariti zgrade planinarskog doma Hahlić, oblikovanje pročelja i krovista 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 ploham zgrade mogu se izvesti prozori za prirodno osvjjetljenje te se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. Na čestici se mogu postavljati kolektori sunčane energije.
 - c. Ograda se podiže po potrebi, u okviru građevne čestice.
 - d. Odvodnja oborinske vode s krovista zgrada na čestici planinarskog doma Hahlić mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica može imati kolno-pješački ili samo pješački pristup najmanje širine 3,5 m, a koji mora zadovoljiti uvjete pristupa u interventnim situacijama.
 - b. Građevna čestica može se priključiti na elektroopskrbu 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. Odvodnju otpadnih voda na građevnoj čestici riješiti 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. Najmanja udaljenost septičke taložnice od granice građevne čestice iznosi 1 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako se građevina ne može rekonstruirati prema uvjetima plana, rekonstruirati se u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. GBP ukupno svih pomoćnih zgrada na čestici planinarskog doma Hahlić iznosi 1 % površine osnovne namjene, ali ne više od 200 m².

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-IGP >500m od GP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine prometne, energetske ili vodnogospodarske infrastrukture koje se grade unutar ovog pravila provedbe se utvrđuje građevna čestica sukladno uvjetima definiranim u točki 2. Infrastrukturni sustavi. Pravila provedbe za infrastrukturne građevine su definirana u točki 2. Infrastrukturni sustavi ovog Plana.

b. Najmanja površina zemljišta na kojemu je dozvoljeno graditi staklenik/plastenik iznosi 2.000 m².

c. Za ostale površine koje se uređuju unutar ovog pravila provedbe se ne utvrđuje čestica već samo obuhvat zahvata u prostoru unutar koje se smještaju te površine. Iznimno se za građevine koje se grade kao prateći sadržaji osnovnoj namjeni utvrđuje čestica u veličini planirane zgrade. Tada se zajedno s osnovnom namjenom određuje složeni zahvat u prostoru.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Pješačko-rekreacijske staze mogu se uređivati (i po potrebi graditi) na svim namjenama unutar ovoga pravila provedbe osim na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi, a u skladu s ostalim uvjetima mjera zaštite propisanim ovim Planom te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela/upravitelja. 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). U okviru zahvata 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. Također se na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom (točke i potezi) mogu se urediti vidikovci, a koji se opremaju klupama, nadstrešnicama i sl.

b. Rekreacijske površine na otvorenom mogu se uređivati (i po potrebi graditi) na svim namjenama unutar ovoga pravila provedbe osim na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi, a u skladu s ostalim uvjetima mjera zaštite propisanim ovim Planom te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela/upravitelja. 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: pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, površine za izletišta i ostale slične površine namijenjene rekreaciji i zabavi.

c. Staklenici i plastenici mogu se graditi na sljedećim namjenama unutar ovog pravila provedbe: osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište. Staklenik odnosno plastenik je lagana montažno-demontažna

konstrukcija obložena staklenim ili plastičnim providnim stijenama ili sličnim materijalom.

d. Građevine i oprema namijenjena držanju stoke i drugih životinja može se graditi unutar namjene ostalo zemljište unutar ovog pravila provedbe. Ove građevine oprema su: ograda pod naponom struje 24 V (električni pastir) za držanje stoke i druge vrste ograda namijenjene držanju životinja, nadstrešnica za sklanjanje stoke, drugih životinja i/ili stočne hrane s prostorom zaklonjenim od vjetra zatvorenim s najviše tri strane, pojilo za stoku i druge životinje i konstrukcija za držanje košnica pčela.

e. 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.) mogu se graditi unutar ovog pravila provedbe isključivo na zemljištu namijenjeno šumi i šumskom zemljištu državnog značaja koje je označeno kao gospodarske šume. Gradnja lugarnice ili lovačke kuće dozvoljena je za registrirane djelatnosti šumarstva ili lovstva. Površina ugostiteljskog i/ili smještajnog dijela u zgradi za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće može iznositi do 50 % GBP-a svih zgrada.

f. Ostale građevine i površine koje se mogu graditi unutar ovog pravila provedbe 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. Za uređenje spomeničkog obilježja može se provesti arhitektonsko-urbanistički natječaj.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanja udaljenost staklenika/plastenika i nadstrešnica za držanje stoke od granice zemljišta iznosi 1 m. Najmanja udaljenost staklenika/plastenika i nadstrešnica za sklanjanje stoke od ceste iznosi 4 m.

b. Najmanja udaljenost zgrade u funkciji šumarstva od obalne linije vodotoka i voda iznosi 100 m

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se. Potrebno je ispoštovati uvjet za pomoćne građevine.

b. Najveća površina nadstrešnice za sklanjanje stoke iznosi 400 m².

c. Najveća površina staklenika/plastenika se ne određuje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se. Potrebno je ispoštovati uvjet za pomoćne građevine.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najveći GBP zgrada za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće iznosi 200 m², a u navedenu površinu ubrajaju se i pomoćne zgrade.

b. Najveća površina staklenika/plastenika se ne određuje.

c. Za zgradu u funkciji lova, tipa sklonište, spremište opreme i sl. najveći GBP zgrade iznosi 25 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina staklenika/plastenika i nadstrešnica za držanje stoke iznosi 4,5 m.

b. Najveći broj etaža zgrada za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće iznosi dvije nadzemne etaže. Najveća visina zgrade za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće iznosi 7 m.

c. Najveća visina zgrade u funkciji lova, tipa sklonište, spremište opreme i sl. iznosi 3m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća širina pješačko-rekreacijske staze iznosi 2,5 m, a iznimno 4 m kod staze namijenjene i turističkom vlaku.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Pri oblikovanju zgrada u funkciji šumarstva voditi računa o skladnom uklapanju u okolni šumski krajobraz i koristiti elemente tradicionalnog graditeljstva.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. 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.
- b. Spremište za drva na površinama gospodarskih šuma gradi se samo kao nadstrešnica tlocrtno površine do 30 m².
- c. Pod građevine namijenjene držanju stoke i drugih životinja može se betonirati.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Uvjet za gradnju staklenika/plastenika je kolni prilaz zemljištu najmanje širine 3 m. Ako ne postoji vodovodna mreža, voda se osigurava iz cisterne.
- b. Građevna čestica zgrade za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće može imati kolno-pješački ili samo pješački pristup najmanje širine 3,5 m, a koji mora zadovoljiti uvjete pristupa u interventnim situacijama. Građevna čestica zgrade za smještaj šumara/lovaca – lugarnice ili lovačke kuće 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 Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu.
- c. Pristup ostalim zgradama i površina u funkciji šumarstva i lovstva (sklonište, čeka, hranilište i pojilište za divljač i sl. te spremište za drva i sl.), omogućiti najmanje pješačkim pristupnim putem.
- d. Kada zgrada/površina ne može ostvariti priključke na prometnu i/ili druge infrastrukture 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.).
- e. 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.).
- f. Ako se ne može ostvariti priključak na vodoopskrbnu mrežu mora se osigurati vlastita vodoopskrba (cisternom ili sl.).
- g. 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).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeća građevina 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.
- b. Postojeću građevinu nije dozvoljeno prenamijeniti, a iznimno ju je dozvoljeno prenamijeniti sukladno namjeni zgrade koju je dozvoljeno graditi prema ovom pravilu provedbe.
- c. Iznimno od prethodne alineje postojeću zgradu u funkciji poljoprivrede ili u funkciji šumarstva/lovstva nije dozvoljeno prenamijeniti u zgradu druge namjene.
- d. Postojeću jednostambenu ili manju višestambenu zgradu nije dozvoljeno prenamijeniti u višestambenu zgradu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. U okviru građevne čestice zahvata pješačko-rekreacijske staze i rekreacijske površine na otvorenom 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). 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 unutar obuhvata zahvata pješačko-rekreacijske staze 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 tlocrtna površine zatvorenog dijela pomoćne zgrade. Najveći broj etaža pomoćne zgrade je jedna nadzemna etaža. Najveća visina pomoćne zgrade iznosi 3 m. Iznimno 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.

b. 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.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP-IGP >500m od GP

1. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Pješačko-rekreacijska staza može se graditi etapno ili fazno.

2. uvjeti ograničenja vezani za pojedinu namjenu

a. Poljoprivredne površine štite se od gradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

b. Gospodarske šume nalaze se unutar površina namijenjenih šumi i šumsko zemljište državnog značaja te služe za eksploataciju drvene mase i drugih šumskih proizvoda te, osim gospodarske vrijednosti, imaju i općekorisnu funkciju.

c. Šume posebne namjene nalaze se unutar površina namijenjenih šumi i šumsko zemljište državnog značaja te predstavljaju šumske površine unutar osobito vrijednih dijelova prirode koji se predlažu za zaštitu.

d. Zaštitne šume su ostalo zemljište namijenjeno šumi te prvenstveno služe kao zaštita od erozije, zaštita vodenih tokova te zaštita gospodarskih građevina i druge imovine.

e. U zaštitnim šumama (unutar namjene ostalo zemljište namijenjeno šumi), a posljedično i u područjima pojačane erozije, nije dozvoljeno graditi građevine unutar ovog pravila provede, 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. U zaštitnim šumama 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.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP- IGP do 500m od GP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine prometne, energetske ili vodnogospodarske infrastrukture koje se grade unutar ovog pravila provedbe se utvrđuje građevna čestica sukladno uvjetima definiranim u točki 2. Infrastrukturni sustavi. Pravila provedbe za infrastrukturne građevine su definirana u

točki 2. Infrastrukturni sustavi ovog Plana.

b. Za ostale površine koje se uređuju unutar ovog pravila provedbe se ne utvrđuje čestica već samo obuhvat zahvata u prostoru unutar koje se smještaju te površine. Iznimno se za građevine koje se grade kao prateći sadržaji osnovnoj namjeni utvrđuje čestica u veličini planirane zgrade. Tada se zajedno s osnovnom namjenom određuje složeni zahvat u prostoru.

c. Najmanja površina zemljišta na kojemu je dozvoljeno graditi staklenik/plastenik iznosi 2.000 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Pješačko-rekreacijske staze mogu se uređivati (i po potrebi graditi) na svim namjenama unutar ovoga pravila provedbe osim na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi, a u skladu s ostalim uvjetima mjera zaštite propisanim ovim Planom te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela/upravitelja. 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). U okviru zahvata 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. Također se na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom (točke i potezi) mogu se urediti vidikovci, a koji se opremaju klupama, nadstrešnicama i sl.

b. Rekreacijske površine na otvorenom mogu se uređivati (i po potrebi graditi) na svim namjenama unutar ovoga pravila provedbe osim na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi, a u skladu s ostalim uvjetima mjera zaštite propisanim ovim Planom te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela/upravitelja. 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: pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, površine za izletišta i ostale slične površine namijenjene rekreaciji i zabavi.

c. Staklenici i plastenici mogu se graditi na sljedećim namjenama unutar ovog pravila provedbe: osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište. Staklenik odnosno plastenik je lagana montažno-demontažna konstrukcija obložena staklenim ili plastičnim providnim stijenama ili sličnim materijalom.

d. Površine poljoprivredne namjene štite se od gradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

e. Ostale građevine i površine koje se mogu graditi unutar ovog pravila provedbe 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. Za uređenje spomeničkog obilježja može se provesti arhitektonsko-urbanistički natječaj.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanja udaljenost staklenika/plastenika od granice zemljišta iznosi 1 m. Najmanja udaljenost staklenika/plastenika od ceste iznosi 4 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se. Potrebno je ispoštovati uvjet za pomoćne građevine.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se. Potrebno je ispoštovati uvjet za pomoćne građevine.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se. Potrebno je ispoštovati uvjet za pomoćne građevine.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina staklenika/plastenika iznosi 4,5 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Najveća širina pješačko-rekreacijske staze iznosi 2,5 m, a iznimno 4 m kod staze namijenjene i turističkom vlaku.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Ne određuje se. Potrebno je ispoštovati uvjet za pomoćne građevine.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. 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.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Uvjet za gradnju staklenika/plastenika je kolni prilaz zemljištu najmanje širine 3 m. Ako ne postoji vodovodna mreža, voda se osigurava iz cisterne.
- b. Kada zgrada/površina ne može ostvariti priključke na prometnu i/ili druge infrastrukture 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.).
- c. 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.).
- d. Ako se ne može ostvariti priključak na vodoopskrbnu mrežu mora se osigurati vlastita vodoopskrba (cisternom ili sl.).
- e. 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.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeća građevina 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.
- b. Postojeću građevinu nije dozvoljeno prenamijeniti, a iznimno ju je dozvoljeno prenamijeniti sukladno namjeni zgrade koju je dozvoljeno graditi prema ovom pravilu provedbe.
- c. Iznimno od prethodne alineje postojeću zgradu u funkciji poljoprivrede ili u funkciji šumarstva/lovstva nije dozvoljeno prenamijeniti u zgradu druge namjene.
- d. Postojeću jednostambenu ili manju višestambenu zgradu nije dozvoljeno prenamijeniti u višestambenu zgradu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. U okviru građevne čestice zahvata pješačko-rekreacijske staze i rekreacijske površine na otvorenom 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). 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 unutar obuhvata zahvata pješačko-rekreacijske staze 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 tlocrtna površine zatvorenog dijela pomoćne zgrade. Najveći broj etaža pomoćne zgrade je

jedna nadzemna etaža. Najveća visina pomoćne zgrade iznosi 3 m. Iznimno 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.

b. 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.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: PP- IGP do 500m od GP

1. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Pješačko-rekreacijska staza može se graditi etapno ili fazno.

2. uvjeti ograničenja vezani za pojedinu namjenu

a. Poljoprivredne površine štite se od gradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

b. Gospodarske šume nalaze se unutar površina namijenjenih šumi i šumsko zemljište državnog značaja te služe za eksploataciju drvene mase i drugih šumskih proizvoda te, osim gospodarske vrijednosti, imaju i općekorisnu funkciju.

c. Šume posebne namjene nalaze se unutar površina namijenjenih šumi i šumsko zemljište državnog značaja te predstavljaju šumske površine unutar osobito vrijednih dijelova prirode koji se predlažu za zaštitu.

d. Zaštitne šume su ostalo zemljište namijenjeno šumi te prvenstveno služe kao zaštita od erozije, zaštita vodenih tokova te zaštita gospodarskih građevina i druge imovine.

e. U zaštitnim šumama (unutar namjene ostalo zemljište namijenjeno šumi), a posljedično i u područjima pojačane erozije, nije dozvoljeno graditi građevine unutar ovog pravila provede, 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. U zaštitnim šumama 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.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 20.

(1) Ovim Prostornim planom navode se prostorni planovi užih područja na snazi te se utvrđuje obveza izrade prostornih planova užih područja – urbanističkih planova uređenja.

Članak 21.

(1) Unutar obuhvata Prostornog plana na snazi su sljedeći prostorni planovi užih područja:

1. Detaljni plan uređenja zone Jelenski vrh,
2. Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene K1-4 „Podhum“
3. Urbanistički plan uređenja mjesnog groblja Jelenje
4. Urbanistički plan uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar Linčetovo zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčeto – UPU 5

(2) Izrađeni prostorni planovi užih područja iz prethodnog stavka ostaju na snazi i provedba zahvata u prostoru unutar obuhvata pojedinog prostornog plana užeg područja provodi se u skladu s tim prostornim planovima. Predmetni planovi mogu se mijenjati i dopunjavati u skladu sa smjernicama za izradu urbanističkih planova uređenja te u skladu s prostornim planom više razine i posebnim propisima.

Članak 22.

(1) Utvrđuje se obveza izrade i donošenja sljedećih urbanističkih planova uređenja:

1. Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja DRAŽICE-NA-1.
2. Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja PODHUM-NA-12.
3. Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja LUKEŽI-ID-9A
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 (GPI-PODHUM-T)

(2) Do donošenja urbanističkih planova iz prethodnog stavka na području njihovih obuhvatova nije dozvoljena gradnja zgrada ni uređenje površina.

Članak 23.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja DRAŽICE-NA-1 (UPU dijela GP DRAŽICE-NA-1):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana,
- 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 sljedećih namjena, sadržaja i djelatnosti : stambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, zgrada javne i društvene namjene (uključivo i sportsko-rekreacijske zgrade/površine), poslovnih zgrada (uključivo i poslovno-stambene zgrade), ugostiteljsko-turističkih zgrada, poljoprivrednih zgrada, javnih površina (javne zelene površine, javne prometne površine, ostale javne površine komunalne namjene), ostalih građevina i površina (građevine i površine infrastrukture, zaštitne zelene površine (na zasebnim građevnim česticama), privremene površine za javna okupljanja, jednostavne građevine).
- 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,
- 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.

Članak 24.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja PODHUM-NA-12 (UPU dijela GP PODHUM-NA-12):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana
- 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 sljedećih namjena, sadržaja i djelatnosti : stambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, zgrada javne i društvene namjene (uključivo i sportsko-rekreacijske zgrade/površine), poslovnih zgrada (uključivo i poslovno-stambene zgrade), ugostiteljsko-turističkih zgrada, poljoprivrednih zgrada, javnih površina (javne zelene površine, javne prometne površine, ostale javne površine komunalne namjene), ostalih građevina i površina (građevine i površine infrastrukture, zaštitne zelene površine (na zasebnim građevnim česticama), privremene površine za javna okupljanja, jednostavne građevine).

- ovim urbanističkim planom uređenja može se planirati i gradnja višestambenih zgrada, za utvrđivanje uvjeta gradnje višestambene zgrade definiraju se sljedeći maksimalni uvjeti:

1. najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6,
2. najveći broj etaža zgrade iznosi podrum i tri nadzemne etaže,
3. 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,

- 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.

Članak 25.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja LUKEŽI-ID-9A (UPU dijela GP LUKEŽI-ID-9A):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana,

- 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 sljedećih namjena, sadržaja i djelatnosti: poslovnih zgrada, javnih površina (javne zelene površine, javne prometne površine, ostale javne površine komunalne namjene), ostalih građevina i površina (građevine i površine infrastrukture, zaštitne zelene površine (na zasebnim građevnim česticama), jednostavne građevine).

- poslovne zgrade, 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-opkrbne 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,

- za utvrđivanje uvjeta gradnje poslovnih zgrada definiraju se sljedeći maksimalni uvjeti:

1. najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²
2. najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5
3. najveći koeficijent iskorištenosti, iznosi 1,5, a iznimno 1,8 ako se gradi podrum
4. najveći broj nadzemnih etaža zgrade iznosi tri nadzemne etaže
5. 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 12 m

6. najveća ukupna visina zgrade iznosi 2,5 m više od utvrđene najveće visine zgrade

7. najmanje 20 % ukupne površine građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)

Članak 26.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum 2 (K1-2) (UPU poslovne namjene Podhum 2 (GPI-K1-2)):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana.
- 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 poslovne namjene (K). Osim građevina osnovne namjene mogu se graditi i građevine prateće namjene na zasebnih građevnim česticama,
- na površinama poslovne namjene (K) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina:
 1. uslužne namjene (poslovne, uredske, trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti),
 2. logističko-distribucijskog centra (skladišta, servisi i ostali prostori vezani za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta).
- na građevnoj čestici poslovne namjene (K) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
- na površinama poslovne namjene (K), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 1. zelene površine,
 2. građevine javne i društvene namjene,
 3. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, (automotodrom, karting, prateći sadržaji, ugostiteljski sadržaji i sl.),
 4. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,
 5. mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila,
 6. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,
 7. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu,
 8. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
 9. infrastruktura.
- 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.

Članak 27.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje Podhum (GPI-PODHUM-T) (UPU GPI-PODHUM-T):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana
- urbanističkim planom uređenja može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina ugostiteljsko-turističke namjene (T). Osim građevina osnovne namjene mogu se graditi i građevine prateće namjene na zasebnih građevnim česticama,

- urbanističkim planom uređenja planira se gradnja turističkog naselja koja se prema posebnom propisu kategorizira kao vrsta turističko naselje iz skupine hoteli,
- na površini ugostiteljsko-turističke namjene, kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 1. zelene površine,
 2. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.),
 3. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
 4. manje infrastrukturne građevine,
- 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:
 1. zgrade sa smještajnim jedinicama u turističkom naselju,
 2. zgrade i površine pomoćnih i pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističkoj namjeni (recepција, uprava, ugostiteljski, sportski, rekreacijski, zabavni sadržaji, zdravstvene usluge, garaža i sl.),
 3. interne prometne površine,
 4. interne zelene površine
 5. interne infrastrukturne građevine i uređaji,
- u okviru građevne čestice turističkog naselja može se planirati i gradnja zgrade hotela:
 1. najveći broj ležajeva u okviru cijelog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 3.500,
 2. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
 3. najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,9
 4. najveća ukupna visina pojedinačne smještajne zgrade turističkog naselja iznosi 8 m, a najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže,
 5. dozvoljeno je planirati gradnju otvorenog bazena uz pojedine smještajne zgrade turističkog naselja
 6. najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 6 m
 7. najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica građevnih čestica iznosi 5 m
 8. granični uvjeti za planiranje gradnje zgrade hotela:
 - a. najveća ukupna visina zgrade hotela iznosi 11
 - b. najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
 - c. zgrada hotela se smješta u podnožju zone turističkog naselja.

Članak 28.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum 1 (GPI-K1-1), (UPU poslovne namjene Podhum 1 (GPI-K1-1)):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana,
- 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 poslovne namjene (K). Osim građevina osnovne namjene mogu se graditi i građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama,
- na površinama poslovne namjene (K) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina:
 1. uslužne namjene (poslovne, uredske, trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti),

2. logističko-distribucijskog centra (skladišta, servisi i ostali prostori vezani za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta).

- na građevnoj čestici poslovne namjene (K) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina,
- na površinama poslovne namjene (K), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

1. zelene površine,
2. mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila,
3. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,
4. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu,
5. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
6. infrastruktura.

- urbanističkim planom uređenja može se po potrebi planirati i gradnja reciklažnog dvorišta i/ili reciklažnog dvorišta za građevni otpad.

Članak 29.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh (DPU Jelenski vrh):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana,

- urbanističkim planom uređenja mogu se planirati sve namjene kompatibilne naselju, slijedom navedenog može se planirati gradnja građevina/zgrada te uređenje površina sljedećih namjena, sadržaja i djelatnosti : stambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, zgrada javne i društvene namjene (uključivo i sportsko-rekreacijske zgrade/površine), poslovnih zgrada (uključivo i poslovno-stambene zgrade), ugostiteljsko-turističkih zgrada, poljoprivrednih zgrada, javnih površina (javne zelene površine, javne prometne površine, ostale javne površine komunalne namjene), ostalih građevina i površina (građevine i površine infrastrukture, zaštitne zelene površine (na zasebnim građevnim česticama), privremene površine za javna okupljanja, jednostavne građevine),

- planom je potrebno osigurati mogućnost realizacije građevina za priuštivo stanovanje kroz različite tipologije izgradnje građevina stambene namjene,

- urbanističkim planom uređenja potrebno je ocijeniti potrebu i planirati urbanističku parcelaciju na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja kako bi se osigurao skladan daljnji urbanistički razvoj te kvalitetno uređenje i opremanje prostora.

Članak 30.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanistički plan uređenja mjesnog groblja Jelenje (UPU groblja):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana,

- urbanističkim planom uređenja planira se proširenje mjesnog groblja,

- groblje je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo,

- groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje,

- planom se moraju definirati uvjeti za uređenje i proširenje mjesnog groblja u Jelenju.

Članak 31.

(1) Utvrđuju se smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar Linčetovo zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo (UPU LINČETOVO):

- obuhvat urbanističkog plana uređenja utvrđen je u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana,

- unutar obuhvata plana može se planirati:

1. sportsko rekreacijski centar na površini izvan građevinskog područja,
2. ugostiteljsko turistička namjena uz izdvojenom građevinskom području izvan naselja oznake GPI-LINČETOVO-T-1,
3. prometne i ostale infrastrukturne građevine,
4. javne i zaštitne zelene površine.

- sportsko-rekreacijski centar Linčetovo 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.,

- u slučaju stavljanja van snage urbanističkog plana uređenja iz prethodnog stavka ili njegovih izmjena i dopuna primjenjuju se sljedeće smjernice:

1. u dijelu koji se odnosi na sportsko-rekreacijski centar Linčetovo:

- a. sportsko-rekreacijski centar Linčetovo gradi se na jednoj građevnoj čestici
- b. najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- c. najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,45
- d. najmanja udaljenost zgrada od granice građevne čestice prema cesti iznosi 6 m
- e. najmanja udaljenost zgrada od ostalih granica građevne čestice iznosi 3 m
- f. najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti prirodan i/ili hortikulturno uređen dio građevne čestice (sa svojstvom prirodne upojnosti)
- g. ograda se podiže u okviru građevne čestice,
- h. odvodnja oborinske vode s krovništa zgrada mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici,
- i. 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,
- j. na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališne površine za djelatnike i posjetitelje,
- k. 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,

2. u dijelu koji se odnosi na gradnju zgrade ugostiteljsko turističke namjene u izdvojenom građevinskom području izvan naselja oznake GPI-LINČETOVO-T-1:

- a. na građevnoj čestici ostvaruje se jedna jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene, s jedinstvenim upravljanjem,
- b. 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,
- c. smještajni kapaciteti te prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke zgrade u funkciji su sportsko-rekreacijskog centra Linčetovo,
- d. ugostiteljsko-turistička zgrada može se graditi i kao složena zgrada,
- e. najveći broj ležajeva koji se ostvaruju u smještajnim jedinicama glavne/složene zgrade (hotelskoj sobi, apartmanu i sl.) iznosi 50,

- f. najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2,
- g. najveća ukupna visina zgrada iznosi 11 m,
- h. najveći broj etaža iznosi tri etaže,
- i. građevna čestica obvezno se priključuje na postojeću županijsku cestu u skladu s uvjetima priključenja upravitelja nadležnog za cestu.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 32.

- (1) Ne određuju se.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Postupanje s otpadom

Članak 33.

(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 uporabu 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) 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.

(7) 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.

1.4.2. Sklanjanje ljudi

Članak 34.

(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.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 35.

(1) Planiranu cestovnu mrežu na području Općine Jelenje čine linijske infrastrukturne građevine (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).

Članak 36.

(1) Ceste se dijele na ceste državnog, područnog (regionalnog) i lokalnog značaja:

- cesta državnog značaja je autocesta unutar obuhvata Plana;
- ceste područnog (regionalnog) značaja su sve županijske i lokalne ceste unutar obuhvata Plana;
- ceste lokalnog značaja su sve ostale nerazvrstane ceste na području obuhvata Plana.

(2) U grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav prikazane su trase postojećih ili trase (osi) infrastrukturnih koridora planiranih cesta označene oznakama A (autocesta), Ž (ceste područnog (regionalnog) značaja), L (ceste lokalnog značaja).

Članak 37.

(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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja,

- 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,
- 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,
- zaštitni pojas autoceste, kada se utvrdi čestica, iznositi će 40 m sa svake strane.

Članak 38.

(1) Ceste područnog (regionalnog) značaja su sve županijske i lokalne ceste unutar obuhvata Plana.

(2) Mrežu županijskih cesta na području Općine Jelenje čine sljedeće ceste:

- Ž1: Čavle – Dražice - čvor Dražice (dio Ž5055 - dio postojeće L58021 - postojeća NC2-0012- planirani dio do čvora Dražice)
- Ž2: od ceste Ž1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) – Soboli do spoja na cestu Ž1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) (planirana cesta)
- Ž3 (Ž5055): Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo (postojeća cesta)
- Ž4 (Ž5027): od ceste Ž3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) - postojeća Ž5027 do Ž1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) - planirani dio ceste
- Ž5: Martinovo Selo – Lopača do spoja na cestu Ž6 (novi dio ceste – dio postojeće L58020 koja se planira kao županijska do spoja na cestu Ž5026)
- Ž6 (Ž5026): od ceste Ž3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) – Lopača – A. G. Rijeka (postojeća cesta)

(3) Mrežu lokalnih cesta na području Općine Jelenje čine sljedeće ceste:

- L1 (L58021): Dražice (Ž5055) - Soboli (Ž5028)// Dražice – Podhum do spoja s cestom Ž2
- L2 (L58019): Zoretići (nerazvrstana cesta - Ž5055)// od ceste Ž3 (Dražice – Trnovica – Saršoni – Viškovo) – Kukuljani – Zoretići
- L3 (dio postojeće L58020)

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje županijskih i lokalnih cesta:

- županijske i lokalne ceste 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 Ž2 (od ceste Ž1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice) – Soboli do spoja na cestu Ž1 (Čavle – Dražice – čvor Dražice)) u dijelu gdje prolazi zonom zabrane gradnje oko vojno-skladišnog kompleksa „Zahum“ 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.

Članak 39.

(1) Ceste lokalnog značaja su sve nerazvrstane ceste unutar obuhvata Plana.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje nerazvrstanih 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 minimalno 14,0 m² 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:
 1. površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini,
 2. nogostup nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15 m,
 3. 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 moguće u potpunosti zadržati postojeće tehničke elemente ceste.

(5) Pored nerazvrstanih cesta prikazanih u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav moguće je temeljem uvjeta gradnje iz ove odredbe graditi i druge nerazvrstane ceste te mijenjati trase postojećih cesta, a kada se detaljnijom analizom utvrdi konačna trasa

pojedine nerazvrstane ceste.

(6) 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.

Članak 40.

(1) Benzinska postaja nalazi se u osnovnom građevinskom području naselja NA 1 Dražice na k.č. 1805/92 k.o. Dražice.

Članak 41.

(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,
- iznimno od prethodnog podstavka parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile na javnim parkiralištima i u garažama te parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile uz javnu namjenu kao i uz gospodarsku namjenu (uslužnu, ugostiteljsku, trgovačku i sl.) ne smije biti manje od 14,0 m²,
- 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.

Članak 42.

(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.

Članak 43.

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

(2) U profilu ceste se pješačka površina izvodi zasebna površina nogostupa.

(3) Ukoliko se izvodi kao zasebna pješačka površina 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.

Članak 44.

(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 zatravljanjem te sadnjom raslinja i stabala.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 45.

(1) Željeznički promet ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 46.

(1) Pomorski promet ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 47.

(1) Promet unutarnjim vodama ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.5. Zračni promet

Članak 48.

(1) Prostornim je planom planirana gradnja helidroma, kao građevine područnog (regionalnog) značaja, na lokaciji Dubina koja je prikazana u grafičkom djelu plana.

(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.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 49.

(1) 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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

Članak 50.

(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.

(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.

Članak 51.

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

(2) Gradnja građevina elektroničke pokretne komunikacije vrši se sukladno uvjetima propisanim ovim Planom te posebnim uvjetima pravnih subjekata u čijem je vlasništvu elektronička komunikacijska infrastruktura ili koji njome upravljaju.

Članak 52.

(1) 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 prihvat na građevinama smještaju se u skladu s posebnim propisima

Članak 53.

(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 izbjegniju 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 sljedeće 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
- postavlom 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.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 54.

- (1) Na području obuhvata Plana ne postoji infrastruktura sustava veza, odašiljača i radara.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 55.

(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 redukcijaska stanica za područje Općine Jelenje prikazani su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.3. 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
- redukcijaska 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.

(5) Zaštitni pojas magistralnog plinovoda iznosi 60 metara (30 metara obostrano od osi plinovoda) u kojem je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda, nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.

(6) Položaj planirane trase tj. koridora magistralnog plinovoda je načelan. Konačna trasa magistralnog plinovoda i pripadajućih nadzemnih objekata odredit će se prilikom projektiranja gdje će se voditi računa o prostornim planovima i postojećoj infrastrukturi, provest će se precizne geodetske i geološke izmjere, primijeniti tehnološke inovacije, uzeti u obzir utjecaj zahvata na okoliš, krajobrazne te kulturne vrijednosti (arheologija), i ostalo. Moguća odstupanja u pogledu rješenja trasa magistralnih plinovoda te lokacije i dimenzije njima pripadajućih nadzemnih objekata, utvrđenih ovim Planom, neće se smatrati izmjenama Plana.

Članak 56.

(1) Lokalna plinska mreža na području Općine primarno treba biti prilagođena konceptu plinifikacije 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 Posebnim uvjetima gradnje infrastrukture na pretežito nestabilnim područjima 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.

2.3.2. Elektroenergetika

2.3.2.1. Elektroopskrba

Članak 57.

(1) 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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav .

Članak 58.

(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 DV 2x400 kV TS Melina— RP Klana Studena- (Plomin)—RP/TS Vodnjan i DV 2x400 kV TS Melina—Plomin—RP/TS Vodnjan.

(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.

Članak 59.

(1) Napajanje električnom energijom postojećih i planiranih potrošača i proizvođača 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.

(4) Za nove potrošače i proizvođače koje nije moguće napajati iz postojećih trafostanica izgradit će se nove trafostanice SN/SN i SN/NN s pripadajućim SN i NN mrežom.

(5) 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 2 m, a od ostalih granica građevne čestice iznosi 1 m.

(6) Gradnja elektroenergetskih objekata dozvoljena je neposrednom provedbom ovog plana.

Članak 60.

(1) 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 Posebnim uvjetima gradnje infrastrukture na pretežito nestabilnim područjima i drugim mjerama zaštite propisanim ovim Prostornim planom.

Članak 61.

(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.

2.3.2.2. Proizvodnja i korištenje energije iz obnovljivih izvora

Članak 62.

(1) Prostornim planom planirani su proizvodni uređaji za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, koji su prikazani su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav, i to:

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

(2) Povezivanje, odnosno priključak planiranih elektrana iz reda obnovljivih izvora na elektroenergetsku mrežu odnosno novih korisnika elektroenergetske mreže sastoji se od pripadajuće trafostanice (TS) smještene u granicama obuhvata obnovljivog izvora energije i priključnog dalekovoda(DV)/kabela(KB) na postojeći ili planirani dalekovod/kabel (DV/KB) ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u nadležnosti operatora elektroenergetske mreže. Prostor između granica obuhvata elektrane - obnovljivog izvora energije i postojeće elektroenergetske mreže je prostor za trase i lokacije u istraživanju građevina priključka. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda (DV)/kabela(KB) i lokacije transformatorske stanice (TS) koje čine priključak biti će ostvarivo samo po prethodno dobivenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja izdanim od strane nadležnog operatora elektroenergetske mreže (Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d), na osnovi nadležnosti nad mjestom priključka na elektroenergetsku mrežu visokog napona i prihvaćenog Elaborata mogućnosti priključenja na mrežu (EOTRP).

(3) 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.

Članak 63.

(1) 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:

- 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.

Članak 64.

(1) 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 kablenskog voda radi distribucije električne energije,
- priključenja na ostale infrastrukture (elektroopskrbu, vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda) izvode se sukladno potrebi.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 65.

(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 redukcijaska stanica), a prikazane su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(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) U grafičkom djelu plana ucrtane su građevine vodosprema i crpne stanice iz prethodnog stavka. Građevna čestica vodospreme VS Jelenski vrh 2 odrediti će se planom užeg područja. Građevna čestica vodospreme VS Jelenski vrh 2 i CS Lukeži prikazane su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu xxxxxxxx.

(6) 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

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

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

(9) 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 utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, u skladu s posebnim uvjetima gradnje infrastrukture na pretežito nestabilnim područjima i drugim mjerama zaštite propisanim ovim Prostornim planom.

(10) 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.

(11) 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.

(12) Unutar novih prometnica te ostalih javnih površina potrebno je predvidjeti javnu komunalnu infrastrukturu (vodovod i sanitarnu kanalizaciju) na način da se omogući priključenje svih planiranih/postojećih objekata. Ukoliko bi se tijekom izrade projektne dokumentacije za ogranke u obuhvatu Plana iznašla svrsishodnija rješenja od prikazanih, moguća su odstupanja duljine ogranaka, položaja trase i slično na način da se koncepcija mreže ne naruši.

Članak 66.

(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.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 67.

(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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(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:

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) U grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav prikazane su površine unutar koje je potrebno smjestiti planirane crpne stanice iz prethodnog stavka.

(7) 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.

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

(9) 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.

(10) 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.

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

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

(13) 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.

(14) 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 definirane ovim planom.

(15) 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 utvrđenom u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga,).

(16) 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 68.

(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 u grafičkom djelu ovog plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja definiranog kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga, otvoreni iskop za septičku taložnicu ne smije stajati neograđen duže od deset dana.

Članak 69.

(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 70.

(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.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 71.

(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 – u djelu koji prolazi područjem Općine,
2. Vodotoci – bujični tokovi pritoci Rječine koji u cijelosti ili dijelom prolaze područjem Općine
3. Retencije
 - a. retencija Grobničko polje (prirodna)

b. retencija Dubina (umjetna, planirana)

4. Akumulacije

a. akumulacija Valići

b. akumulacija Kukuljani (planirana)

(2) Retencije i akumulacije su prikazane u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(3) Iako su dio cjelokupnog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda, vodotok Rječine i svi bujični tokovi obrađeni su u tekstualnom djelu plana u točki 3.2.2.

(4) 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.

Članak 72.

(1) 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:

- 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

- 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.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 73.

(1) Melioracijska odvodnja ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 74.

(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 planom višeg reda, 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:

1. Pakleno

2. Brgudac

3. Borova draga (Borovica)

4. Mudna dol i Kacaj

5. ponikva Cectlje

6. 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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

Članak 75.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje posebnog rezervata Pakleno:

- 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 dovršenja 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 prirodne metode te pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.

Članak 76.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje posebnog rezervata Brgudac:

- održavati povoljne sukcesijske stupnjeve travnjačke vegetacije te ne provoditi riperanje dolomitne podloge i pošumljavanje travnatih staništa.

Članak 77.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje posebnog rezervata Borova draga:

- 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.

Članak 78.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje posebnog rezervata Mudna dol i Kacaj:

- područje prepustiti prirodnom razvitku,
- izraditi studiju s prijedlogom detaljnije uvjeta korištenja i mjera zaštite.

Članak 79.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje posebnog rezervata ponikva Cectlje:

- 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.

Članak 80.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje posebnog rezervata 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.

Članak 81.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje regionalnog parka 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,
- pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi,
- 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.

Članak 82.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje značajnog krajobraza 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.

Članak 83.

(1) Ovim Prostornim planom se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje spomenika prirode - lokve na području Općine Jelenje:

- odrediti točnu lokaciju,
- štiti, po potrebi provoditi monitoring stanja bioraznolikosti te u skladu s rezultatima monitoringa provoditi mjere zaštite.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 84.

(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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

(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 uvjete zaštite kulturnog dobra, odnosno odobrenje od nadležnog konzervatorskog ureda.

(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 ured.

Članak 85.

(1) Osim zaštićenog kulturnog dobra ovim Prostornim planom se na području Općine Jelenje štite kulturna dobra od lokalnog značaja, prikazana u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti, i to:

1. Arheološka baština (arheološki pojedinačni lokaliteti):

- a. Donje Jelenje – prapovijesna gradina,
 - b. Gradišće – Zahum (Podhum), prapovijesna gradina,
 - c. Veli Brig – Željezna vrata, limes.
2. Povijesne graditeljske cjeline (seoska naselja):
- a. Lukeži,
 - b. Trnovica,
 - c. Drastin.
3. Povijesne građevine:
- a. Jelenje – grobna kapela Sv. Roka (sakralna zgrada), kraj 19. st.,
 - b. Kukuljani – neogotička kapelica (sakralna zgrada) – poklonac,
 - c. Trnovica – željezni most.
4. Memorijalna baština (memorijalno i povijesno područje):
- a. Podhum – spomen groblje.
5. Etnološka baština (etnozone i etnospomenici):
- a. Baštijani – etno zona,
 - b. Trnovica – mlin,
 - c. Lukeži – kuća Zakarija i mlin,
 - d. Martinovo Selo – mlinovi,
 - e. Podhum – dvije kuće.

(2) Kulturna dobra iz prethodnog stavka se štite odredbama ovog plana i za njih nije potrebno ishođenje posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra od nadležnog konzervatorskog ureda.

(3) Za kulturna dobra od lokalnog značaja arheološke baštine (Donje Jelenje – prapovijesna gradina, Gradišće – Zahum (Podhum), prapovijesna gradina i Veli Brig – Željezna vrata, limes), memorijalne baštine (Podhum – spomen groblje) i etnološke baštine (Podhum – dvije kuće) nije utvrđena točna lokacija, niti je poznata stručna literatura kojom su iste utvrđene, te se ovim Planom preporuča provesti istraživanje navedenih lokaliteta. Do utvrđivanja točne lokacije iste ne smatraju kulturnim dobrom od lokalnog značaja te se ne štite odredbama ovog Plana.

Članak 86.

(1) Svakom zahvatu u arheološkim zonama (Donje Jelenje – prapovijesna gradina, Gradišće – Zahum (Podhum), prapovijesna gradina i Veli Brig – Željezna vrata, limes) 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 uredom.

Članak 87.

(1) U povijesnim graditeljskim cjelinama – seoskim naseljima (Lukeži, Trnovica, Drastin koja su prikazana u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti) 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 područjima iz prethodnog stavka je 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 88.

(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 uredom.

Članak 89.

(1) Ovim Prostornim planom štite se etno zone i etno spomenici (Baštijani – etno zona, Trnovica – mlin, Lukeži – kuća Zakarija i mlin, Martinovo Selo – mlinovi, Podhum – dvije kuće.), 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 ureda.

3.1.3. Krajobraz

Članak 90.

(1) Na području Općine Jelenje utvrđena su područja prepoznata kao osobito vrijedni predjeli (prirodni krajobraz), a prikazana su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

(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.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 91.

(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:
 - a. HR5000019 Gorski kotar i sjeverna Lika
 - b. HR2000643 Obruč
 - c. HR2000658 Rječina
 - d. HR2000759 Vela špilja u Krugu
 - e. HR2000782 Rečice

f. HR2001436 Sojkina jama

g. HR2001437 Špilja kraj potoka Zala 2.

(2) Područja ekološke mreže Natura 2000 navedena u prethodnom stavku ovog članka prikazana su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

(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 92.

(1) Načini korištenja te mjere zaštite i održavanja uz dodatno poštivanje smjernica temeljem posebnog propisa za 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) su:

- 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 dovršenoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposjećene 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 prirodni 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.

Članak 93.

(1) Načini korištenja te mjere zaštite i održavanja uz dodatno poštivanje smjernica temeljem posebnog propisa za Vela špilja u Krugu (HR2000759) su:

- 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.

Članak 94.

(1) Načini korištenja te mjere zaštite i održavanja uz dodatno poštivanje smjernica temeljem posebnog propisa za Rečice (HR2000782) su:

- 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.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 95.

(1) 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.

Članak 96.

(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) 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.

(3) 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.

(4) Prema Seizmološkoj karti Hrvatske iz 1987. godine za period 500 godina osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Jelenje je $I=VIII^{\circ}$ 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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 Linčeto.

(8) 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.

Članak 97.

(1) 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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja

(2) Planom su određena sljedeća nestabilna područja tla:

- evidentirane pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3004) – dodatnog naziva aktivno klizište
- podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva područja pojačane erozije uslijed jaruga
- podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva zona fliša podložna na klizanje
- podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva zona podložna na klizanje

(3) Na područjima koje su u grafičkom djelu plana definirana kao Evidentirane pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3004) – dodatnog naziva aktivno klizište, je potrebno prije bilo kakvog građenja prethodno sanirati klizište.

(4) Na područjima koje su u grafičkom djelu plana definirana kao Podložnost na pojave geohazarda (vrtače, klizišta, likvefakcije) (kod teme ZP-2-1-3005) – dodatnog naziva Područja pojačane erozije uslijed jaruga (a koja se nalaze izvan granica građevinskog područja) se u svrhu sprječavanja pojava klizišta, ovim Prostornim planom utvrđuju zaštitne šume.

Članak 98.

(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).

Članak 99.

(1) 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.

Članak 100.

(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.

3.2.2. Vode i more

Članak 101.

- (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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.
- (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.

Članak 102.

- (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, 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.

Članak 103.

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

Članak 104.

(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 Rečunica. 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. Poplavna područja srednje vjerojatnosti pojave uslijed nedovoljnog kapaciteta korita vodotoka te ograničenog kapaciteta ponora i korita dijela vodotoka prikazani su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

(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 u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

Članak 105.

(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) 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.

(6) 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“.

(7) 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.

Članak 106.

(1) Vodotoci i bujice na području Općine Jelenje su dio 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:
 - a. 8.19.4. Ilovik (I. bujično područje)
 - b. 8.19.5. Mikelj (I. bujično područje)
 - c. 8.19.6. Sušica (II. bujično područje)
 - d. 8.19.6.1. Nakol (II. bujično područje)
 - e. 8.19.6.1.2. Progon (II. bujično područje)
 - f. 8.19.6.2. Lužac (II. bujično područje)
 - g. 8.19.6.2.1. Gonjuša (II. bujično područje)
 - h. 8.19.6.3. Zala (II. bujično područje)
 - i. 8.19.6.4. Borovica (II. bujično područje)
 - j. 8.19.6.5. Peškovića (II. bujično područje)
 - k. 8.19.6.6. Mudna dolina (II. bujično područje)
 - l. 8.19.6.7. Kacaj (II. bujično područje)
 - m. 8.19.6.1.1. Rečunica (izvan područja obuhvata plana uz granicu s Općinom Čavle) (III. bujično područje)
 - n. 8.19.6.1.1.1. Zahumka (izvan područja obuhvata plana uz granicu s Općinom Čavle) (III. bujično područje)
 - o. 8.19.7. Podcrikav (IV. bujično područje)
 - p. 8.19.10. Brnelići (IV. bujično područje)
 - q. 8.19.12. Zaluški potok (IV. bujično područje)
 - r. 8.19.13. Zoretići (IV. bujično područje)
 - s. 8.19.14. Lučice (IV. bujično područje)
 - t. 8.19.8. Podluban (V. bujično područje)
 - u. 8.19.9. Baštijani (V. bujično područje)
 - v. 8.19.11. Sonjelice (V. bujično područje)
 - w. 8.19.15. Jurišinski jarak (VI. bujično područje)
 - x. 8.19.16. Suhi potok (VI. bujično područje)

y. 8.19.17. Duboki jarak (VI. bujično područje)

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

(3) U grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti prikazano je područje posebnog ograničenja za vodotok Rječine i za sve bujične tokove. Površine ne označavaju točno utvrđeno inundacijsko područje, ali se do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra uzimaju kao mjerodavni.

(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) 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.

(7) 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.

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

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

Članak 107.

(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 građanim 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.

Članak 108.

(1) 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),
- 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:

1. izraditi detaljnu analizu biološke raznolikosti gornjeg toka vodotoka Rječine
2. osigurati ekološki prihvatljivu protoku vodotoka Rječine nizvodno od akumulacije Kukuljani.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 109.

(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) Zaštitne zone iz prethodnog stavka prikazane su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.

Članak 110.

(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 primjenjivati 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.

Članak 111.

- (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).

Članak 112.

- (1) Širine infrastrukturnih koridora građevina infrastrukture planiranih ovim Prostornim planom:
- infrastrukturni koridor za planiranu autocestu AC Rupa – Križišće – Žuta Lokva širine je 200 m na većem dijelu dionice te s proširenjem do 800 m na području uz akumulaciju Kukuljani,
 - infrastrukturni koridor planiranih nerazvrstanih cesta iznosi 15 m (mjereno od osi sa svake strane 7,5 m),
 - infrastrukturni koridor planiranih županijskih cesta iznose 70 m (mjereno od osi sa svake strane 35 m)
 - infrastrukturni koridor planiranog međunarodnog magistralnog plinovoda iznosi 100 m (mjereno od osi sa svake strane 50 m),

- infrastrukturni koridor planiranog međunarodnog magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda iznosi 10 m (mjereno od osi sa svake strane 5 m),
- infrastrukturni koridor planirane kabelaške kanalizacije elektroničke komunikacije iznosi 1 m (mjereno od osi sa svake strane 0,5 m),
- infrastrukturni koridor planiranog 400 kV dalekovoda iznosi 200 m (mjereno od osi sa svake strane 100 m),
- infrastrukturni koridor planiranog kablaskog voda 10 (20) kV iznosi 8 m (mjereno od osi sa svake strane 4 m).

(2) Svi Infrastrukturni koridori iz prethodnog stavka prikazani su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja, osim infrastrukturnih koridora planirane kabelaške kanalizacije elektroničke komunikacije.

(3) 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.

3.2.4. Zrak

Članak 113.

(1) 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 kotlovnicaama 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.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 114.

(1) Unutar obuhvata plana ne nalaze se područja posebnog načina korištenja.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 115.

(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,
- 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 116.

(1) 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:

- a. izraditi kartu (inventar) postojećih klizišta na širem području utjecaja buduće akumulacije,
- b. izraditi procjenu podložnosti na klizanje na širem području utjecaja buduće akumulacije,
- c. izraditi procjenu hazarda i rizika od klizanja u uvjetima rada buduće akumulacije na širem području utjecaja buduće akumulacije
- d. uspostaviti sustav monitoringa ponašanja ustanovljenih klizišta te procijenjenih potencijalnih lokacija klizišta na širem području utjecaja buduće akumulacije,
- e. 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.

Članak 117.

(1) 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 Čićave 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.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupati za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraz

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
 - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
 - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.