

IZRAĐIVAČ:

PLANOPOLIS d.o.o.

Ciottina 16, 51000 Rijeka

OIB: 95829573574

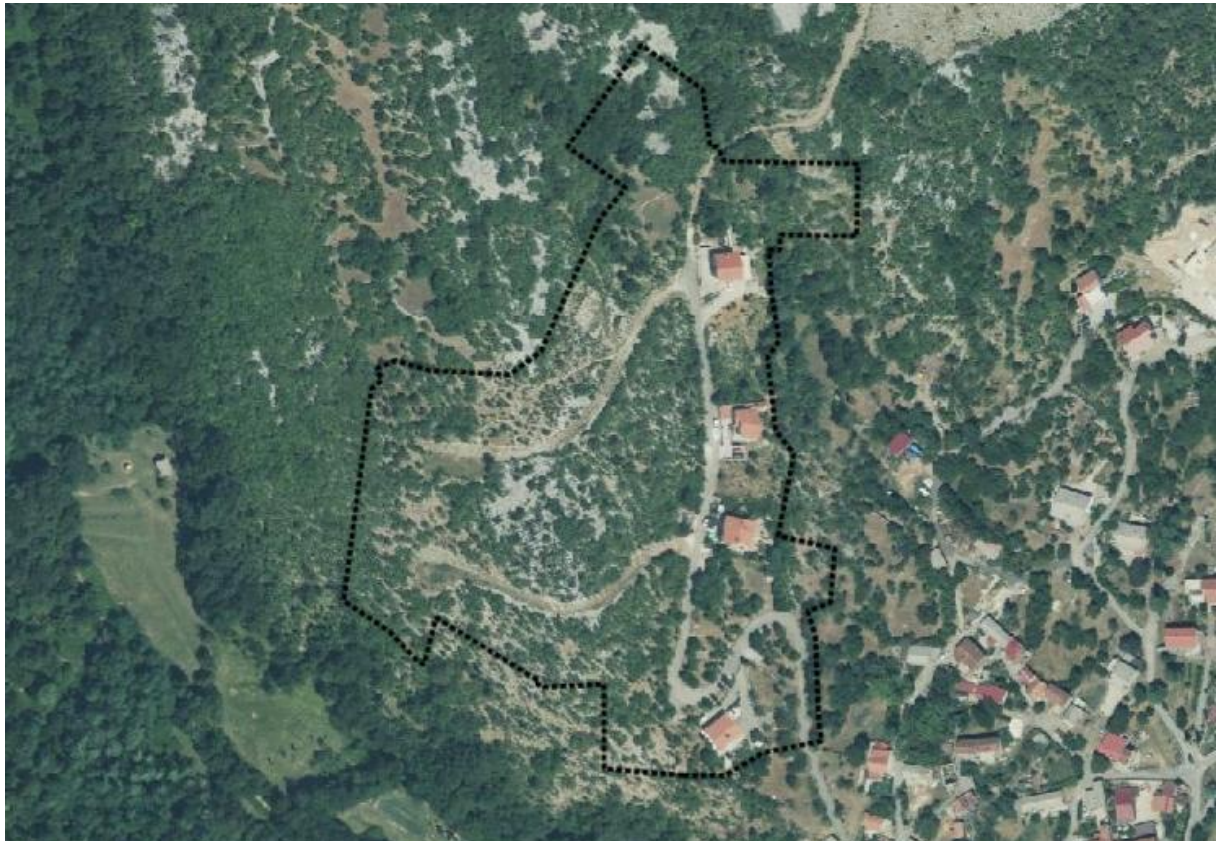
info@planopolis.hr

NOSITELJ IZRADE:



OPĆINA JELENJE

Jedinstveni upravni odjel



Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja ZONE JELENSKI VRH

OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

rujan 2026.

Naziv plana: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh

OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

Općina: Općina Jelenje
Načelnik: Robert Marčelja, bacc. oec.

Nositelj izrade: Jedinstveni upravni odjel

Pročelnica: Martina Perhat, mag.iur

Izrađivač Plana: PLANOPOLIS d.o.o.
Direktor: Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Odgovorni voditelj: Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.

Stručni tim u izradi Plana: Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.
Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Anja Maglica, mag.ing.aedif.
Boris Cimaš. dipl.ing.arh., CIMAŠ ARHITEKTURA d.o.o.

Datum i mjesto izrade: Rijeka, rujan 2026.

Sadržaj:

1. POLAZIŠTA	3
1.1. PRAVNA OSNOVA.....	3
1.2. RAZLOZI DONOŠENJA	4
1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (analiza postojećeg stanja)	6
1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA	11
1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PLANA.....	12
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	13
3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA	15
3.A OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA.....	15
3.B. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA.....	21
3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA	33

1. POLAZIŠTA

Detaljni plan uređenja Jelenski vrh donesen je 2004. godine (Službene novine Primorsko goranske županije broj 07/2004). Prve izmjene i dopune Plana donesene su 2005. godine (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 17/05).

U prijelaznim i završnim odredbama prvih izmjena i dopuna Plana (SN PGŽ 17/05) je navedeno: *Donošenjem ove Odluke o izmjenama i dopunama Detaljnog plana uređenja zone »Jelenski Vrh« u Jelenju, prestaje vrijediti Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja zone »Jelenski Vrh« u Jelenju («Službene novine» PGŽ broj 7/04).* Slijedom navedenog, izmjenama i dopunama je osnovni plan stavljen izvan snage.

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš

Prije donošenja Odluke o izradi, Nositelj izrade zatražio je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko goranske županije mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Prema dostavljenom mišljenju (KLASA: 351-01/25-04/27, URBROJ: 2170-03-08/4-24-4 od 4. kolovoza 2025.) za izradu Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh bilo potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Općina Jelenje je prema mišljenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko goranske županije provela postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh. Postupak je proveden te je temeljem Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18), članka 29. stavaka 1. i 2. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17), Odlukom Načelnika utvrđeno da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko vijeće Općine Jelenje je na 3. sjednici održanoj 17.09.2025. godine donijelo Odluku o izradi izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh. Odluka je objavljena u Službenim novinama Općine Jelenje broj 85/2025, od dana 25.09.2025.

Odlukom o izradi Plana navedeni su razlozi za donošenje izmjena i dopuna Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh moraju biti usklađene s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim planom Primorsko-goranske županije (Službene novine PGŽ 32/13, 7/17-ispravak, 41/18, 4/19-pročišćeni tekst, 18/22, 40/22- pročišćeni tekst, 35/23 i 12/24-pročišćeni tekst).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh moraju biti usklađene s prostornim planom šireg područja iste razine, odnosno s Prostornim planom uređenja Općine Jelenje ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 40/07, 15/11, 37/12-ispr., 38/14 i 09/17 i "Službene novine Općine Jelenje", broj 05/18 - ispravak, 14/18, 20/19-proč.tekst i 58/23).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz ove izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh novim će se prostorno planskim rješenjima redefinirati uvjeti gradnje na području Plana temeljem analize stanja u prostoru i interesa Općine Jelenje. Cilj je osigurati mogućnost realizacije građevina za priuštivo stanovanje kroz različite tipologije izgradnje građevina stambene namjene.

Također će se analizirati prometni sustav i prilagoditi planiranom načinu korištenja prostora.

Prilikom izrade izmjene i dopune Plana potrebno je isti sagledavati na način da se stvore preduvjeti daljnji demografski rast na području Općine Jelenje.

Tijekom izrade prostorno planskih rješenja analizirat će se i zahtjevi fizičkih i pravnih osoba pristiglih do upućivanja prijedloga plana na javnu raspravu.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana:

Cilj izmjene i dopune Plana je osigurati planske uvjete za uređenje i izgradnju objekata koji mjerilom i položajem doprinose novoj slici naselja i osiguravaju kvalitetan okoliš za stanovanje i rad te društveni život i slobodno vrijeme u području obuhvata Plana. Planira se definiranje tipologije građevina stambene namjene koje će se moći graditi prema modelu priuštivog stanovanja. Korekcija namjene i tipologije gradnje posljedično će utjecati na moguću korekciju planirane infrastrukturne mreže.

Osim navedenog, jedan od ciljeva izmjene i dopune Plana je usklađenje s novim Pravilnikom o prostornim planovima koji je stupio na snagu 01. siječnja 2024. godine i s posljednjim izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, a kojim je propisana obveza vođenja svih budućih izmjena i dopuna prostornih planova, kao i donošenje novih, u svim fazama izrade, kroz elektronički sustav „ePlanovi“. Na ovaj se način stvaraju prostorni planovi „nove generacije“. Navedenim će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade prostornih planova općenito, ali i potaknuti smanjenje administrativnog i financijskog opterećenja građanima, poslovnim subjektima i investitorima.

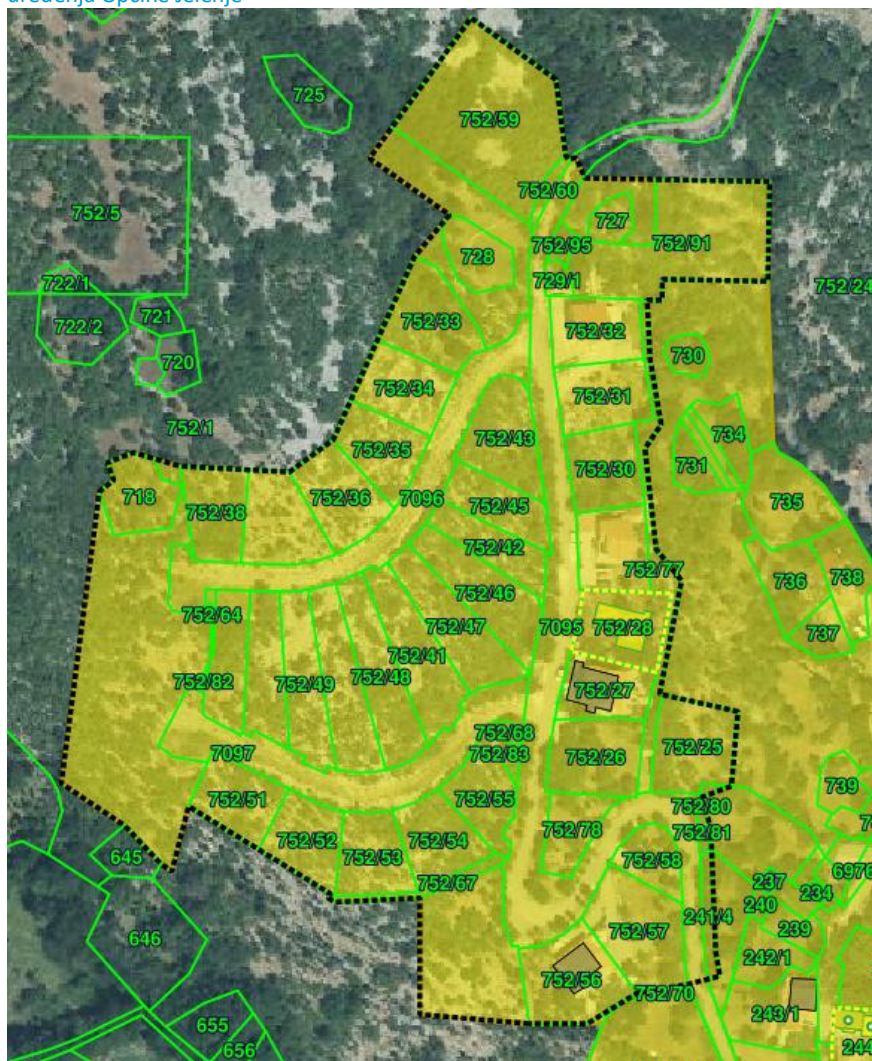
1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (analiza postojećeg stanja)

Analiza postojećeg stanja preuzeta je iz Polazišta osnovnog Plana čija je zadnja izmjena i dopuna donesena 2005. godine, te je ažurirana obzirom na protek od 21. godine od njegovog donošenja.

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Površina obuhvata Plana obuhvaća dio građevinskog područja naselja JELENJE-NA-5 i iznosi 4.3756 m², odnosno 4,37 ha. U nastavku je prikazana granica obuhvata Plana s katastrom i građevinskim područjem naselja iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Jelenje.

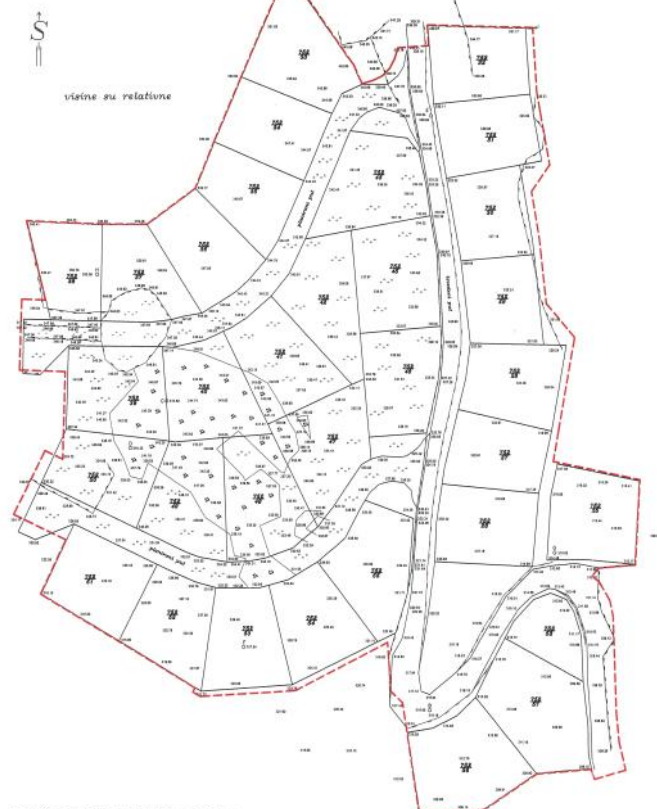
Slika 1: Granica obuhvata Plana s prikazanim katastrom i građevinskim područjem naselja iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Jelenje



Obuhvat izmjena i dopuna Plana je izmijenjen u odnosu na važeći plan na način da je u obuhvat uključeno građevinsko područje naselja koje čini cjelinu s djelom Jelenski vrh. U slikama u nastavku je prikazan obuhvat važećeg Plana i proširenje obuhvata.

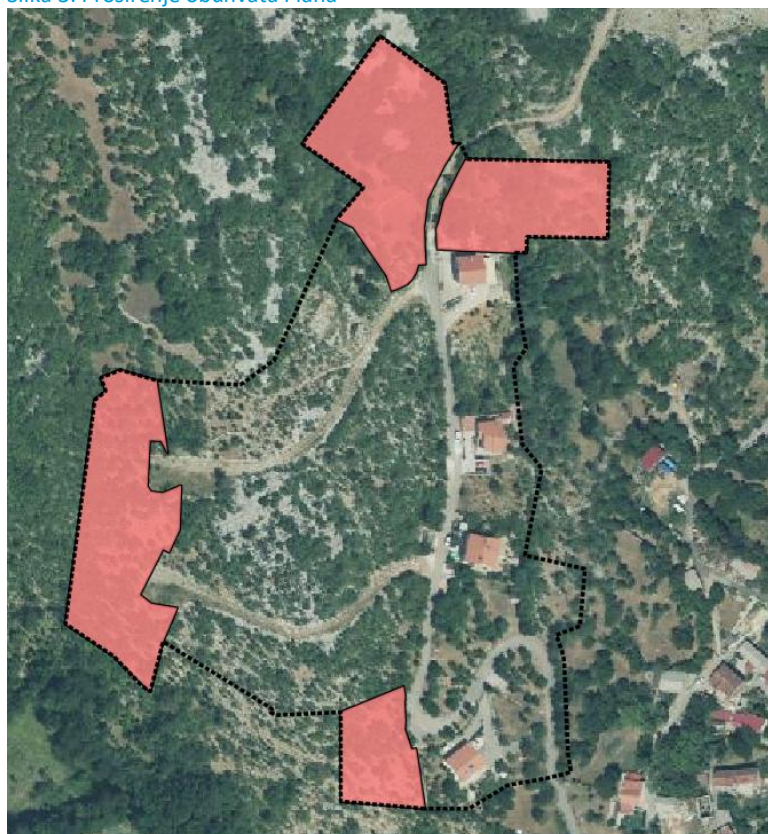
Slika 2: Granica obuhvata važećeg Plana

GeoRad d.o.o. Situacija gradilišta Jelenjski vrh k.o.: Jelenje
Jelenje 75 M = 1:1000 d.l.: 76,80



snimili i uredili: T. Radetić i I. Fatur
srpanj 2003.

Slika 3: Proširenje obuhvata Plana



Izgradnja predviđena osnovnim Planom ne zadovoljava potrebe budućih korisnika prostora unutar obuhvata Plana. Unutar obuhvata Plana su od 2004. godine od kada je osnovni plan usvojen izgrađene četiri građevine te je za jednu izdan akt za građenje, što bi značilo da je manje od cca 10% Plana privedeno namjeni.

Parcelacija je provedena temeljem osnovnog Plana.

Unutar obuhvata Plana, odnosno u neposrednom okruženju nema cjelina ili sadržaja posebnih ambijentalnih vrijednosti.

Infrastrukturna opremljenost

Cestovna infrastruktura

Planom prolaze tri prometnice upisane u registar nerazvrstanih cesta Općine Jelenje.

Jedna je cesta - NC2-0212 djelomično asfaltirana, a ostale dvije nerazvrstane ceste NC3-0213 i NC3-0214 su u naravi bijeli putovi.

Nove prometnice vezuju se na jug na postojeću prometnicu koja nema potrebni profil, ali je odlukom jedinice lokalne samouprave predviđena rekonstrukcija iste. Prometnica prema sjeveru nastaviti će se na novo planiranu prometnicu primjerenog profila i suvremenog kolničkog zastora.

Elektroenergetska infrastruktura

Uvidom u SUSTAV KATASTRA INFRASTRUKTURE na djelu je Plana izvedena niskonaponska mreža. Postojeće je stanje prikazano na slici ispod.

Slika 4: Postojeće stanje elektroenergetske infrastrukture

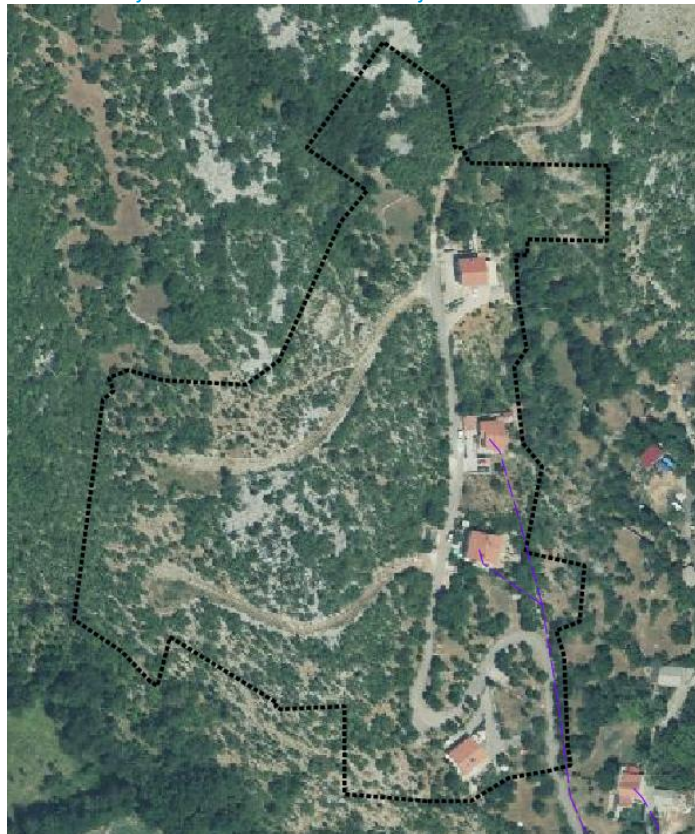


Postojeća N.N. mreža TS 10(20)/0,4 kV Jelenje 2 u naselju D. Jelenje nije dostatna za normalnu elektroopskrbu novog naselja, te se ovim Planom treba predvidjeti izgradnju nove TS 10 (20)/0,4 kV odgovarajućeg kapaciteta, s pripadajućim visokonaponskim priključkom i niskonaponskom mrežom.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Dvije su zgrade unutar obuhvata Plana povezane na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu prema podacima iz SUSTAVA KATASTRA INFRASTRUKTURE. Vodovi postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture su nadzemni.

Slika 5: Postojeća elektronička komunikacijska infrastruktura



Ostali infrastrukturni sustavi

U zoni obuhvata nije uopće izgrađena:

- vodoopskrbna mreža,
- mreža za odvodnju otpadnih i oborinskih voda,
- plinoopskrbna mreža.

Buduće naselje Jelenski vrh nalazi se u II. zoni sanitarne zaštite vode za piće. U slivu podzemnih voda koje se koriste ili su potencijalni resursi vode namijenjene javnoj vodoopskrbi. Zaštita ovih resursa utvrđena je Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda treba se vodonepropusnim sustavom odvesti izvan granice II. zone na uređaj za pročišćavanje.

Kako bi se postigla kvalitetna vodoopskrba budućih potrošača sanitarno-potrošnom i protupožarnom vodom, mora se izgraditi crpna postaja sa sabirnim spremnikom, tlačno-opskrbi ili tlačni cjevovod, vodosprema i opskrbi vod.

Ovim Planom treba predvidjeti izgradnju plinske distributivne mreže, svakodnevno vođenje tj. upravljanje čitavim sustavom s tehničkog, administrativnog i financijskog gledišta. Stanica za skladištenje i isparavanje ne predviđa se u okviru područja obuhvata Plana.

Zaštićene prirodne i kulturno-povijesne cjeline

Na području ovog Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode. Također, unutar obuhvata Plana ne nalaze se površine zaštićene kulturne baštine.

Na južnom dijelu obuhvat Plana postoje područja za koja se utvrđuju načini korištenja te mjere zaštite i održavanja za područje značajnog krajobrazu kanjon i udolina Rječine.

Rubna područja ovog Plana ulaze u područje ekološke mreže Natura 2000 kao:

- 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.

Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Planom obuhvaćeni prostor je nepravilnog oblika koji je povoljan za smještaj objekata i sadržaja predviđenih namjenom zone.

Morfološke karakteristike prostora i terena su dosta zahtjevne, pri čemu pad na većini terena iznosi oko 25,0%, tek je uz istočni rub granice obuhvata nešto blaži (15,0%).

Kod planiranja je potrebno poštovati Odluku o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu jer se zona obuhvata nalazi u II zoni vodozaštitnog područja.

Područje nema ambijentalnih vrijednosti, a ni povijesnih odnosno vrijednih prirodnih cjelina.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. ENERGO d.o.o., HR-51000 Rijeka, Dolac 14.
2. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, HR-51000 Rijeka, Riva 10/III.
3. Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/X.
4. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Rijeka, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/IX.
5. KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Rijeka, HR-51000 Rijeka, Dolac 14.
6. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3.
7. KD ČISTOĆA d.o.o., Rijeka, HR-51000 Rijeka, Dolac 14.
8. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 14.
9. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za zaštitu prirode, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80.
10. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područni konzervatorski ured Rijeka, HR-51000 Rijeka, Užarska 26.
11. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
12. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2.
13. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Rijeka, HR-51211 Matulji, Marinčićeva ulica 3.
14. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka, HR-51000 Rijeka, Fiorela la Guardia 13.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi izmjene i dopune Plana:

1. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, HR-51000 Rijeka, Splitska 2.

Rok za dostavu zahtjeva je 15 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.

Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz prethodne alineje, smatra se da zahtjeva nema.

U postupku izrade Plana zaprimljena su očitovanja sljedećih javnopravnih tijela koja imaju zahtjeve:

1. Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/X.
2. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Rijeka, HR-51000 Rijeka, Nikole Tesle 9/IX.
3. KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Rijeka, HR-51000 Rijeka, Dolac 14.
4. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3.
5. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.

6. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, HR-51000 Rijeka, Viktora Cara Emina 2.
7. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka, HR-51000 Rijeka, Fiorela la Guardia 13.

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PLANA

Za potrebe izrade izmjena i dopuna Plana korištene su sljedeće stručne podloge:

- Prostorni plan Primorsko goranske županije, ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 32/13, 07/17-ispravak, 41/18, 04/19-pročišćeni tekst, 18/22, 40/22-pročišćeni tekst, 35/23 i 12/24-pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Općine Jelenje (Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 40/07., 15/11., 37/12.-ispr., 38/14 i 09/17. i "Službene novine Općine Jelenje", broj 05/18 - ispravak, 14/18, 20/19-proč.tekst i 58/23).
- Smjernice i podaci dostavljenih od javnopravnih tijela koja su se očitovala na Odluku o izradi,

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovnim planom niti njegovim izmjenama i dopunama nisu bili definirani ciljevi prostornog uređenja. Ovim će se izmjenama i dopunama definirati ciljevi prostornog uređenja u skladu osnovnim konceptom planirane površine.

Ciljevi se navode u cijelosti obzirom da se Plan donosi u novom sustavu EPlanovi.

Ciljevi ovog urbanističkog plana uređenja utvrđuju se su kako slijedi:

Ciljevi razvoja i definiranja namjene unutar obuhvata Plana:

- stvaranje preduvjeta za daljnji demografski rast na području Općine Jelenje,
- planiranje novog naselja i osiguranje prostorno planskih uvjeta za uređenje i izgradnju objekata koji mjerilom i položajem doprinose novoj slici naselja i osiguravaju kvalitetan okoliš za stanovanje i rad te društveni život i slobodno vrijeme,
- definiranje tipologije građevina stambene namjene koje će se moći graditi prema modelu priuštivog stanovanja,
- utvrditi mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš,
- osigurati prostorne preduvjete za komunalno opremanje novog naselja,
- oblikovati racionalnu organizacijsku strukturu prostora kroz planski raspored stambenih zgrada u dvije tipologije, uz osiguranje funkcionalne povezanosti i usklađenosti sa širim urbanim okvirom,
- omogućiti kvalitetno korištenje postojećih prometnih priključaka te omogućiti primjerene pristupe svim planiranim sadržajima,
- postići uravnotežen odnos izgrađenih i slobodnih površina radi osiguranja veće kvalitete stanovanja i očuvanja otvorenog prostora,
- osigurati prostorne uvjete za društveni život stanovnika kroz uređenje i oblikovanje javnih i zajedničkih prostora,
- planiranu izgradnju uskladiti s postojećom infrastrukturnom mrežom izvan obuhvata te izbjeći nepotrebne nove infrastrukturne zahvate,
- poticati održiv prostorni razvoj kroz učinkovito korištenje zemljišta, energetske učinkovitost i oblikovanje kvalitetnog životnog okoliša.
- omogućiti smještaj poslovnih i javnih sadržaja u prizemnim etažama stambenih zgrada, pod uvjetom da se radi o gospodarskim djelatnostima koje nadopunjuju sadržaje naselja i ne ometaju stanovanje.

Ciljevi razvoja prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana:

- **Promet:** Potrebno je planirati korištenje postojeće i planirane prometne mreže na način da se svakoj čestici osigura neposredni pristup. U funkciji uređenja prometnog sustava potrebno je propisati minimalan broj parkirališnih mjesta.
- **Elektroničke komunikacije:** Potrebno je osigurati mogućnost realizacije kabelaške mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- **Plinoopskrba:** osigurati uvjete za opskrbu plinom svih planiranih građevina i sadržaja unutar obuhvata,
- **Elektroenergetika i javna rasvjeta:** osigurati odgovarajuće elektroenergetske kapacitete za opskrbu svih planiranih građevina i sadržaja,

- **Vodoopskrba:** osnovni cilj je osigurati dovoljnu količinu i kvalitetu pitke vode za sve planirane građevine i sadržaje unutar obuhvata,
- **Odvodnja otpadnih, sanitarnih i oborinskih voda:** na području Općine nema izgrađenog sustava odvodnje, Planom je potrebno osigurati adekvatno zbrinjavanje otpadnih i oborinskih voda, do izgradnje javnog sustava na vlastitim česticama, a omogućiti priključenje na javne sustave ukoliko se isti izgrade

Ciljevi zaštite unutar obuhvata Plana:

- omogućiti uklapanje naselja u postojeći prirodni krajolik kroz odgovarajuću organizaciju izgradnje i očuvanje otvorenih prostora,
- osigurati kvalitetno oblikovanje javnih zelenih površina kao cjeline koja pridonosi identitetu naselja,
- poticati održiva prostorna rješenja koja čuvaju okoliš i poboljšavaju mikroklimatske uvjete stanovanja.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

3.A OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA

TRANSFORMACIJA I PRILAGODBA STRUKTURI NAMJENE KOJA JE DEFINIRANA PRAVILNIKOM O PROSTORNIM PLANOVIMA

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju (NN 67/23) određeno je da se od 1.1.2024. svi prostorni planovi izrađuju unutar ISPU sustava - platforme e-Planovi i e-Planovi editor. Slijedom navedenog je potrebno važeću prostorno-plansku dokumentaciju transformirati/prilagoditi i unijeti u ISPU sustav. Transformacija se provodi u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) koji je predefiniiran odnosno ugrađen u sustav 'ePlanovi - editor'.

- Grafički dio prostornog plana izrađuje se prema strukturi i sadržaju propisanim Pravilnikom o prostornim planovima te se povezuje s pripadajućim odredbama za provedbu koristeći odgovarajuće alate ugrađene u navedeni modul.
- Odredbe za provedbu također se izrađuju na način da se ugrađuju u već predodređeni sadržaj.
- Obrazloženje prostornog plana izrađuje se u elektroničkom obliku prema sadržaju propisanom Pravilnikom i učitava se u modul ePlanovi kao zaseban dokument.

Transformacija namjene površina predstavlja proces koji uključuje planersku ekspertizu s pregledom Odredbi za provedbu. Budući da nove namjene imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), pregledom sadržaja postojeće namjene potrebno je utvrditi koja nova namjena odgovara postojećoj. Osim toga, Pravilnik razlikuje pojedine namjene državnog, županijskog i lokalnog značaja, što je također potrebno prepoznati i odrediti iz odredbi plana šireg obuhvata (PPŽ) i posebnog propisa (Uredba).

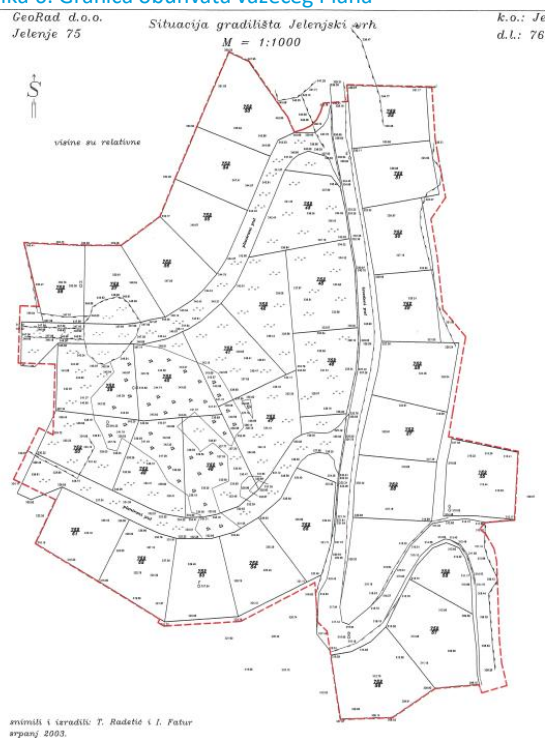
Slijedom svega navedenog izvršena je stručna transformacija prilagodba planskih rješenja strukturi namjene koja je definirana Pravilnikom o prostornim planovima.

IZMJENE SUKLADNO ODLUCI O IZRADI IZMJENE I DOPUNE PLANA

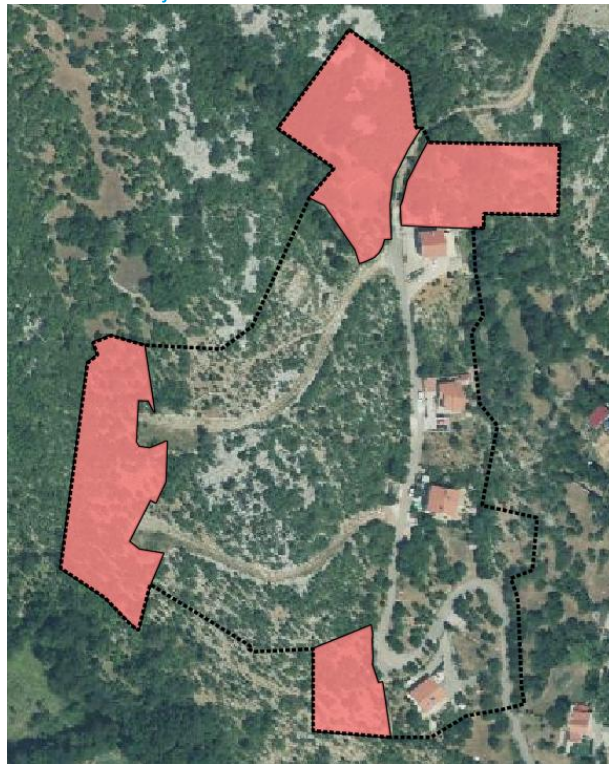
1. Korekcija granice obuhvata Plana

Obuhvat izmjena i dopuna Plana je izmijenjen u odnosu na važeći plan na način da je u obuhvat uključeno građevinsko područje naselja koje čini cjelinu s djelom Jelenski vrh. U slikama u nastavku je prikazan obuhvat važećeg Plana i proširenje obuhvata.

Slika 6: Granica obuhvata važećeg Plana



Slika 7: Proširenje obuhvata Plana



2. Redefiniranje uvjeta gradnje na području Plana s ciljem osiguranja mogućnosti realizacije građevina za priuštivo stanovanje kroz različite tipologije izgradnje građevina stambene namjene te stvaranje preduvjeta za daljnji demografski rast na području Općine Jelenje

Obzirom na morfologiju terena, planirani sustav prometnica i vlasničku strukturu zemljišta, u rubnim dijelovima zone obuhvata, na južnoj, centralnoj, istočnoj i sjevernoj strani planirana je izgradnja obiteljskih kuća, dok je u zapadnom dijelu planirana višestambena izgradnja. Moguća je gradnja je jedne veće višestambene zgrade ili dvije manje. Konfiguracija terena i povoljna orijentacija omogućuju da sve planirane građevine dobiju povoljne uvjete osunčanja.

Obiteljske kuće se planiraju na zemljištu u privatnom vlasništvu te u vlasništvu Općine Jelenje. Na zemljištu u privatno vlasništvu planira se gradnja obiteljskih kuća u obliku i veličini kako je to do sada bilo planirano u važećem planu. Na zemljištu u vlasništvu Općine Jelenje planira se gradnja obiteljskih kuća na čestici minimalne površine 800 m² kako bi se postigla rahlija struktura izgradnje.

Višestambene građevine planiraju se na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, a uvjeti su definirani na način da se zgrade mogu graditi prema modelu prištavog stanovanja. Prilikom projektiranja i izgradnje, potrebno je dimenzionirati zgradu vodeći računa o okruženju i mjerilu. U oblikovanju se predlažu varijacije volumena na način da se izbjegne monumentalnost i prilagodi zgrade postojećem mjerilu naselja. Uvjetuje se korištenje kosog krova na minimalno 50 % površine, uz mogućnost formiranja krovnih terasa. Također, se preporuča koristiti moderne materijale u skladu s tradicionalnim načinom oblikovanja.

U vanjskim prostorima u centralnom i zapadnom dijelu moguće je na zasebnim česticama osigurati uređene zelene površine, dječja igrališta, mjesta za druženje te sigurne pješačke komunikacije koje potiču socijalnu interakciju među stanarima. Kod planiranja vanjskih prostora potrebno je maksimalno koristiti autohtono zelenilo za oblikovanje okoliša i zaštitu od sunca i pogleda.

Osim građevina za stanovanje, ovim se izmjenama i dopunama planira i manji vrtić koji bi zadovoljio potrebne novog naselja i cjelokupnog susjedstva.

Realizacija cijelog novog naselja na području Jelenskog vrha biti će moguća po izgradnji potrebne infrastrukture. Prije svega treba naglasiti da je potrebno izgraditi vodospremu (VS Jelenski vrh 2 (500 m³)) unutar obuhvata Plana kao i vodospremu koja je sukladno Prostornom planu uređenja Općine Jelenje planirana iznad Jelenskog vrha (VS Jelenski vrh (3.000 m³)).

3. Analiza prometnog sustava i prilagođavanje planiranom načinu korištenja prostora

Ovim izmjenama i dopunama nije se korigirala cestovna mreža. Prometni sustav čine ga glavna prometnica i dva odvojka. Glavna prometnica se u južnom dijelu spaja na postojeću pristupnu prometnicu u naselju, a na svom sjevernom dijelu na buduću prometnicu kojom se planira opskrbiti nove dijelove naselja i ostvariti kružnu vezu u naselju. Odvojci na svojim krajevima imaju planirana okretišta. Javno parkiralište koje je bilo planirano na zasebnoj čestici je ukinuto te se sav promet u mirovanju mora smjestiti na čestici.

4. Analiza zahtjeva fizičkih i pravnih osoba pristiglih do upućivanja prijedloga Plana na javnu raspravu

U toku izrade Plana je pristigao zahtjev za prenamjenu katastarske čestice 752/78 k.o. Jelenje. Zahtjev se smatra opravdanim, te je čestica 752/78 k.o. Jelenje iz površine isključivo poslovne namjene (trgovačka-ugostiteljska) prenamijenjena u površinu stambene namjene.

Slika 8: Prikaz prenamijenjene površine temeljem zahtjeva fizičke osobe

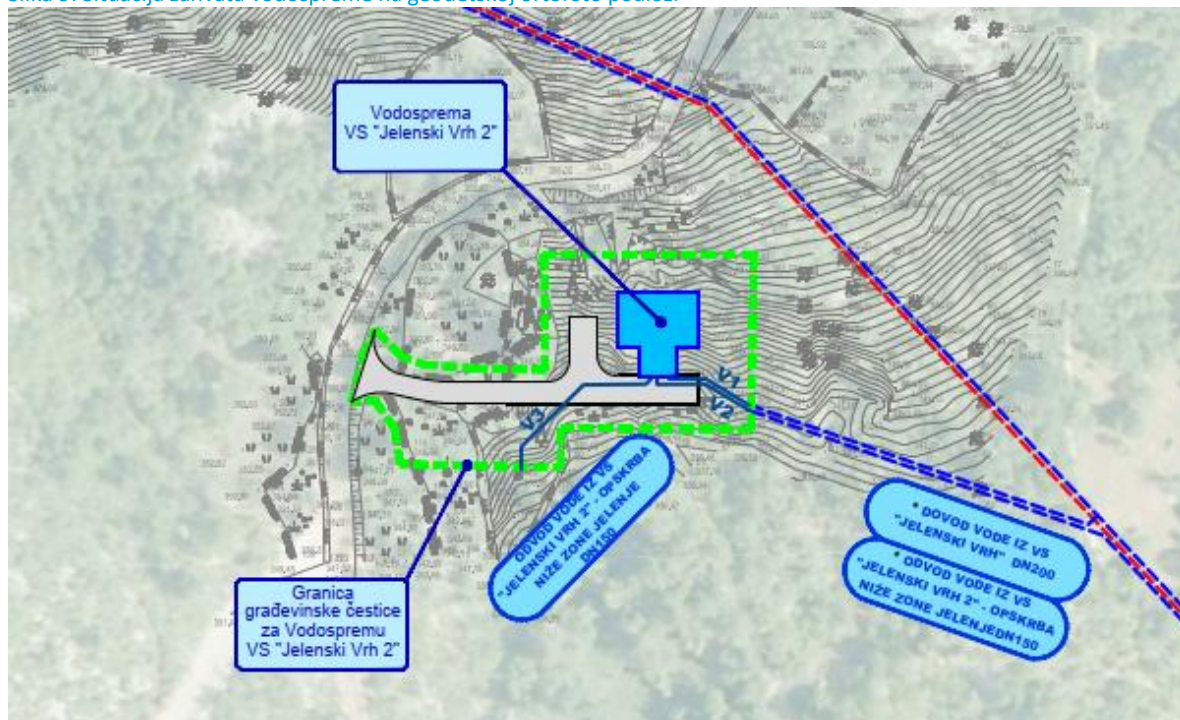


5. Izmjene temeljem zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno zahtjevima i podlogama javnopravnih tijela korigirano je postojeće i planirano stanje komunalne infrastrukture.

Unutar obuhvata Plana ovim se izmjenama planira vodosprema VS Jelenski vrh 2 kapaciteta 500 m³. Za vodospremu je već izrađen glavni projekt. Na slici u nastavku je prikazana situacija planirane vodospreme. Sukladno zahtjevu VIK-a je korigiran vodoopskrbni sustav unutar obuhvata Plana.

Slika 9: Situacija zahvata vodospreme na geodetskoj ortofoto podlozi



DEFINIRANJE PRAVILA PROVEDBE

Osim što se važeći plan transformira/prilagođava u namjeni novom Pravilniku o prostornim planovima, potrebno je za svako pravilo provedbe definirati Pravila provedbe kojih je 15 kako slijedi:

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Budući da važećim planom nisu bile definirane sve točke pravila provedbe, ovim su se izmjenama i dopunama dopunile odredbe na način da su se uskladile s planom višeg reda ili su se stručno dopunili uvjeti.

3.B. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Detaljni plan uređenja Jelenski vrh donesen je 2004. godine (SLUŽBENE NOVINE Primorsko goranske županije broj 07/2004). Prve izmjene i dopune Plana donesene su 2005. godine (SLUŽBENE NOVINE Primorsko-goranske županije broj 17/05).

Budući da se zbog izrade plana u ISPU sustavu i prilagodbi Pravilniku o prostornim planovima usklađuje namjena površina, ovim izmjenama i dopunama se cjelovito revidira obrazloženje planskih rješenja te se mijenja i dopunjuje u odnosu na novonastale prilike.

Površina obuhvata Plana obuhvaća dio građevinskog područja naselja JELENJE-NA-5 i iznosi 4.3756 m², odnosno 4,37 ha.

OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Namjena površina u obuhvatu Plana definirana je na sljedeći način:

- Stambena namjena (S3)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - energetske sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina
- Pješačka površina

Stambena namjena (S3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5003]

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene namjene i stambeno-poslovne namjene.
2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.
3. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
 - b. zaštitne zelene površine,
 - c. ambulanta, dječji vrtići,
 - d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
 - e. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - f. manje infrastrukturne građevine.
4. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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:

- a. javne i društvene namjene,
- b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

Javna i društvena namjena - predškolska (D4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5104] - **Dječji vrtić**

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.

Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.
2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:
 - a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
 - b. staza i urbane opreme,
 - c. vodenih površina,
 - d. manjih infrastrukturnih građevina.

Površina infrastrukture - energetska (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907] - **TS 20/0,4kV JELENSKI VRH**

1. Na površinama infrastrukture – energetska (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:
 - a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
 - b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,

- c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,
 - d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,
 - e. kogeneracijska postrojenja.
2. Na površinama infrastrukture – energetske sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5908] - **vodosprema**

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),- vodosprema
 - 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.

Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.
2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:
- a. pješačke površine,
 - b. biciklističke površine,
 - c. javna parkirališta,
 - d. tramvajske i željezničke pruge,
 - e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
 - f. zaštitne zelene površine.
3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5952]

1. Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trгови, šetnice.
2. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:
 - a. urbane opreme,
 - b. zelenih površina,
 - c. vodenih površina,
 - d. nadstrešnica,
 - e. skulptura i umjetničkih instalacija,
 - f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).
3. Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Sadržaj namjene je definiran Pravilnikom o prostornim planovima, te u sadržaj namjene se ne može vršiti intervencije, sadržaj je prikazan u odredbama prostornog plana.

U zoni obuhvata na neizgrađenim površinama planira se izgradnja stambenih građevina i pratećih sadržaja stanovanju- javni sadržaji, uslužne djelatnosti, trgovačka djelatnost, ugostiteljska djelatnost te parkovi ili zelene površine.

PRAVILA PROVEDBE

Pravilima provedbe se definiraju svi uvjeti gradnje na određenom području. Cijelo područje obuhvata plana mora biti pokriveno pravilom provedbe, pa se slijedom navedenog ovim izmjenama i dopunama definiralo 7 pravila provedbe:

STANOVANJE TIP 1: OBITELJSKE KUĆE

- a. Namjena građevina je stambena ili stambeno-poslovna. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: dječja igrališta, zaštitne zelene površine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) te manje infrastrukturne građevine. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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: javne i društvene namjene, poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).
- b. Zgrada namijenjena stanovanju unutar ovog pravila provedbe u odnosu na broj stambenih jedinica može biti: jednostambena zgrada (zgrada s jednim stanom) ili manja višestambena zgrada (zgrada s dva ili tri stana).
- 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. 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. Stambena namjena u stambeno poslovnim zgradama mora zauzimati više od 50% ukupne građevinske bruto površine zgrade.
- e. 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 pravilu smješta u prizemlju.

STANOVANJE TIP 2: OBITELJSKE KUĆE

- a. Namjena građevina je stambena ili stambeno-poslovna. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: dječja igrališta, zaštitne zelene površine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) te manje

infrastrukturne građevine. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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: javne i društvene namjene, poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

- b. Zgrada namijenjena stanovanju unutar ovog pravila provedbe u odnosu na broj stambenih jedinica može biti: jednostambena zgrada (zgrada s jednim stanom) ili manja višestambena zgrada (zgrada s dva ili tri stana).
- 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. 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. Stambena namjena u stambeno poslovnim zgradama mora zauzimati više od 50% ukupne građevinske bruto površine zgrade.
- e. Na građevnoj čestici stambeno-poslovne zgrade 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 pravilu smješta u prizemlju.

STANOVANJE TIP 3: VIŠESTAMBENE ZGRADE

- a. Namjena građevina je stambena ili stambeno-poslovna. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: dječja igrališta, zaštitne zelene površine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) te manje infrastrukturne građevine. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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: javne i društvene namjene, poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).
- b. Zgrada namijenjena stanovanju unutar ovog pravila provedbe u odnosu na broj stambenih jedinica može biti višestambena zgrada (zgrada s četiri ili više stanova).
- 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. 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. Stambena namjena u stambeno poslovnim zgradama mora zauzimati više od 50% ukupne građevinske bruto površine zgrade.

- e. Na građevnoj čestici stambeno-poslovne zgrade se u okviru glavne zgrade pored stanovanja smješta i sadržaj druge namjene. Za svaki zaseban sadržaj određene namjene formira se zasebna samostalna uporabna cjelina. Sadržaj druge namjene se u pravilu smješta u prizemlju.

DJEČJI VRTIĆ

- a. Namjena građevina je javna i društvena - predškolska, za smještaj dječjeg vrtića i/ili jaslica. Kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), te manje infrastrukturne građevine.

TRAFOSTANICA

- a. Površina je namijenjena za gradnju trafostanice.

VODOSPREMA

- a. Unutar ovog pravila provedbe gradi se vodosprema.
- b. Osim vodospreme, unutar ovog pravila provedbe 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.

ZELENILO

- a. Zaštitne zelene površine predstavljaju neizgrađene površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo uređivanje površina npr. trasiranjem trim staza, dječjih igrališta, i sl.
- b. Na zaštitnim zelenim površinama nije planirana gradnja osim gradnje infrastrukturnih građevina i vodova te uređivanje površina sadnjom biljnog materijala.

PJEŠAČKA POVRŠINA

- a. Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice, stepenice. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja: urbane opreme, zelenih površina, nadstrešnica i sl.. Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

PROMETNICE

- a. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine te javna parkirališta. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru. Na planiranim građevnim česticama prometnih površina može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, ali ne i građevine visokogradnje.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Svi infrastrukturni zahvati na području Plana moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogući narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

Prometna infrastruktura

Na području obuhvata Plana predviđena je mreža prometnica koje se mogu svrstati u ostale prometnice. Širina kolnika istih iznosi 6.0 m, a uz kolnik su predviđeni nogostupi širine 1.2 m, sa zaštitnim zelenilom, gdje je to moguće. Planirana je dvosmjerna regulacija prometa.

Za sve prometnice dano je situacijsko rješenje, s visinskim kotama raskrižja. Obzirom da se u sustavu EPlanovi ne mogu prikazivati kote, sastavni dio ovog Plana je PRILOG 1 OBRAZLOŽENJU PLANA – KARTOGRAFSKI PRIKAZ 4.1. PROMETNA MREŽA, Detaljni plan uređenja Jelenski vrh (Službene novine Primorsko goranske županije broj 07/2004 i 17/05), a koji prikazuje prometni sustav.

U daljnjem tekstu navedeni su neki osnovni podaci za svaku prometnicu, s napomenom da je ovaj tekst neodvojiv od situacijskog prikaza datog u prilogu. Visinske kote date u tekstu rezultat su rada na geodetsko-katastarskoj podlozi namijenjenoj izradi Plana, pa ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije na detaljnijoj podlozi iznađe bolje rješenje moguće ih je mijenjati u dogovoru s projektantima stambenih objekata, pa se takove izmjene neće smatrati izmjenom Plana.

Ostale prometnice - (KP1, KP2 i KP3)

U granicama obuhvata Plana predviđene su ostale prometnice koje se priključuju na (planiranu) mrežu prometnica istog reda. Širina kolnika iznosi 6.0 m. Uz kolnike su predviđeni parkinzi te nogostupi širine 1.2 m.

Ostala prometnica - KP1

Prometnica KP1 predstavlja vezu sa vanjskom prometnom mrežom. Na ovu prometnicu se priključuju preostale dvije. Širina kolnika iznosi 6,0 m, s obostranim nogostupima širine 1,2 m. U sklopu ceste je planirano parkiranje uz kolnik (uzdužno).

Ostala prometnica - KP2

Priključuje se na KP1, a završava se okretištem; u sklopu prometnice planirano je uzdužno parkiranje.

Ostala prometnica - KP3

Priključuje se na KP1, a završava se okretištem; u sklopu prometnice planirano je uzdužno parkiranje.

Javna parkirališta

Ovim se Planom ne planiraju javna parkirališta na zasebnim česticama.

Pješačke površine

Planom se ne definiraju pješačke površine, ali se ovim planom omogućava smještaj pješačkih površina unutar površina sljedećih namjena:

- Stambena namjena (S3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Pješačka površina
- Prometna površina.

Komunikacijski sustav

Povezivanje naselja na javnu EKI mrežu potrebno je riješiti izgradnjom distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) od početka naselja do najbliže dodirne točke s HT mrežom.

Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju.

Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD $\varnothing$ 50 mm i cijevima PVC $\varnothing$ 110 mm.

Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene a u svrhu prihvata i ugradnju opreme.

Trasa kabelske kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Potrebno je izvesti priključne EK ormare za svaku građevnu česticu. Ormari će se smjestiti na granici građevne čestice i biti će okrenuti prema prometnici.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera $\varnothing$ 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme potrebno je zatražiti posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

Plinoopskrba

Unutar obrađenog područja ne postoji izgrađena infrastruktura plinoopskrbe.

Po izgradnji novog plinovoda dobavljat će se plin u mrežu srednjetačnog (ST) plinovoda naselja potrebnih dimenzija za punu plinifikaciju, odnosno za opskrbu prirodnim plinom za grijanje, hlađenje, potrošnu toplu vodu (PTV) i kuhanje te eventualno druge potrebe svih budućih potrošača.

ST plinovodi će biti položeni u javno prometnim ili zelenim površinama, tako da se omogući izgradnja kućnih priključaka za sve objekte u naselju.

Od ST plinovoda izgradit će se kućni priključci za objekte. Stambene jedinice mogu imati etažno plinsko grijanje.

Trase planirane plinoopskrbne infrastrukture prikazane su u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

Elektroenergetika

Za elektroenergetsku opskrbu zone Jelenski vrh, predviđena je izgradnja nove trafostanice TS10(20)/0,4kV- JELENSKI VRH i polaganje priključnih vodova 20 kV.

Interpolacija navedene TS u postojeću 10 (20) kV mrežu predviđena je kabelom 20 kV tip XHE 49A 3x(1x150mm²) od postojećih TS 10/0,4 kV- JELENJE 1 i TS 10/0,4 kV- JELENJE 2.

Kompletan novi visokonaponski kabelski razvod izvodi se 20 kV kabelima tipa XHE 49A položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina).

Kabeli koji se polažu u zemljanom rovu polažu se na dubini od 80 cm. U rovu kabeli se polažu na posteljicu od pijeska debljine 10 cm, a potom se pokriju drugim slojem pijeska debljine 30 cm iznad kojeg se postavljaju plastični štitnici i traka za upozorenje. Potom se rov zatrpava zemljom u slojevima od 10 cm, a na dubini od 20 cm postavlja se traka za upozorenje. Ispod ceste i prolaza kabeli se polažu u krute PVC ili ACC cijevi u prethodno iskopani rov na dubini od min 1,1 m. Prijelaz kabela se vrši okomito na os prometnice.

Pri paralelnom polaganju energetskih i telefonskih kabela minimalni razmak iznosi 50 cm.

Minimalna horizontalna udaljenost pri paralelnom polaganju KB 20 kV i vodovoda iznosi min 0,5 m odnosno 1,5 m za magistralni cjevovod.

Kabelski razvodni ormari se koriste za razvod el. energije slogova osigurača 400 A s odgovarajućim sistemom sabirnica. Koriste se tipski kabelski ormari izrađeni od armiranog poliestera, (to garantira trajnu otpornost prema atmosferskim utjecajima). Montiraju se na tipizirane armirano - betonske temelje pomoću vijaka. Betonski temelj se ukopava u zemlju do 900 mm, tako da još 300 mm ostaje iznad nivoa zemlje.

Planirana trafostanica TS 10(20)/0,4 kV - Jelenski vrh je u građevinskom smislu armiranobetonska građevina tlocrtnih dimenzija cca. 200X410cm, imaju dvojna metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna.

Trafostanicu čine energetski transformator, SN i NN postrojenje. Energetski transformator smješten je u trafo komori, te je u prostor trafo komore moguć pristup kroz posebna vrata. Kroz druga vrata moguć je pristup SN i NN postrojenjima. Napajanje TS izvodi se KB 20 kV 3x (XHE49-A 1x150 mm²) koji ulaze u TS kroz kabelske uvodnice postavljene u temeljnoj kadi TS.

Instalirana snaga planirane trafostanice iznosi 630 kVA (1000 kVA). Može se graditi montažna betonska trafostanica za smještaj jednog transformatora snage 1x630(1000) kVA.

Predviđena katnost građevine trafostanice iznosi P (prizemlje).

Kompletna instalacija izvela bi se prema shemi prikazanoj u grafičkom djelu plana na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

Javna rasvjeta

Javna rasvjete obuhvaćena je u liniji zahvata uređenja terena. Napajanje javne rasvjete izvodi se iz planirane TS 10(20)/0,4 kV. Kompletan niskonaponski kabelski razvod javne rasvjete iz TS izvodi se kabelima tipa PP00A 4x25 mm² položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina), kako je opisano pod dijelom KB 1 kV rasplet iz planirane TS 10(20)/0,4 kV - Jelenski vrh.

Vodnogospodarski sustav-Vodoopskrba

Unutar obuhvata Plana nije izgrađena vodoopskrbna infrastrukturna mreža.

Na širem području Općine Jelenje u tijeku je izgradnja komunalne vodne infrastrukture prema projektima aglomeracija Rijeka.

Vezano za vodoopskrbu, izrađeni su glavni projekti cjevovoda i objekata javne vodoopskrbe u svrhu unaprjeđenja vodoopskrbe Grobinštine te uspostave vodoopskrbe Platka - "Dogradnja vodoopskrbnog podsustava na području Grobinštine i gradnja podsustava za transport vode na Platak, sve u funkciji vodoopskrbe S.R.C. Platak".

Opskrba ovog područja vodom planira se vodom F 150 mm koji prolazi ulicama i koji se napaja iz vodosprema.

Unutar obuhvata plana planira se izgradnja vodospreme VS Jelenki vrh 2 (500 m³) na 345/341 m n. m.

Izvan obuhvata Plana, na lokaciji sjeverno od novog naselje Jelenki vrh planira se planom višeg reda još jedna vodosprema većeg kapaciteta VS Jelenki vrh (3.000 m³) na 415/410 m n. m.

Dimenzioniranje svih cjevovoda treba napraviti na osnovu hidrauličkog proračuna uz uvjet zadovoljavanja sanitarnih količina vode. Ti cjevovodi također trebaju služiti i za protupožarne svrhe te će biti opskrbljeni sa nadzemnim hidrantima na maksimalnom razmaku prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za vanjsku i unutarnju hidrantsku mrežu.

Cjevovodi moraju biti položeni na dubinu od cca 1.2 m u cestovnom pojasu.

Vodnogospodarski sustav-Otpadne i oborinske vode

Unutar obuhvata Plana nije izgrađena mreža javne sanitarne odvodnje. U sklopu projekta "Sustav odvodnje otpadnih voda, CS Jelenje 1. i vodovodni ogranci u sklopu podsustava Jelenje J-1" predviđena je izgradnja javne sanitarne odvodnje u južnom dijelu obuhvata plana.

Odvodnja oborinskih voda se rješava zasebnim sustavom.

Sustav kanalizacije predviđen je kao separatan, predviđen je sustav odvodnje fekalne kanalizacije i sustav oborinske kanalizacije. Odvodnja cjelokupnog promatranog područja priključiti će se na mrežu šireg područja.

Svi planirani kanalizacijski cjevovodi izvest će se od PVC cijevi klase SN 8 cijevi na dubini od 1.5 do 4.0 m, uz uvažavanje potrebnih nagiba nivelete dna kanala i uspostave kaskadnih okana. Maksimalni razmak revizijskih okana ne smije prijeći 40 m.

Kanalizaciju i sve kanalske priključke te slivnike i taložnice treba izvoditi vodonepropusno.

U fekalnu kanalizaciju se mogu upuštati otpadne vode koje svojim sastavom odgovaraju odredbama propisa.

Za odvodnju parkirališta potrebno je obaviti pred tretman otpadne vode (taložnice, hvatači ulja i masti i sl.) prije no što se upuštaju u oborinsku kanalizaciju.

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda od zagađenja.

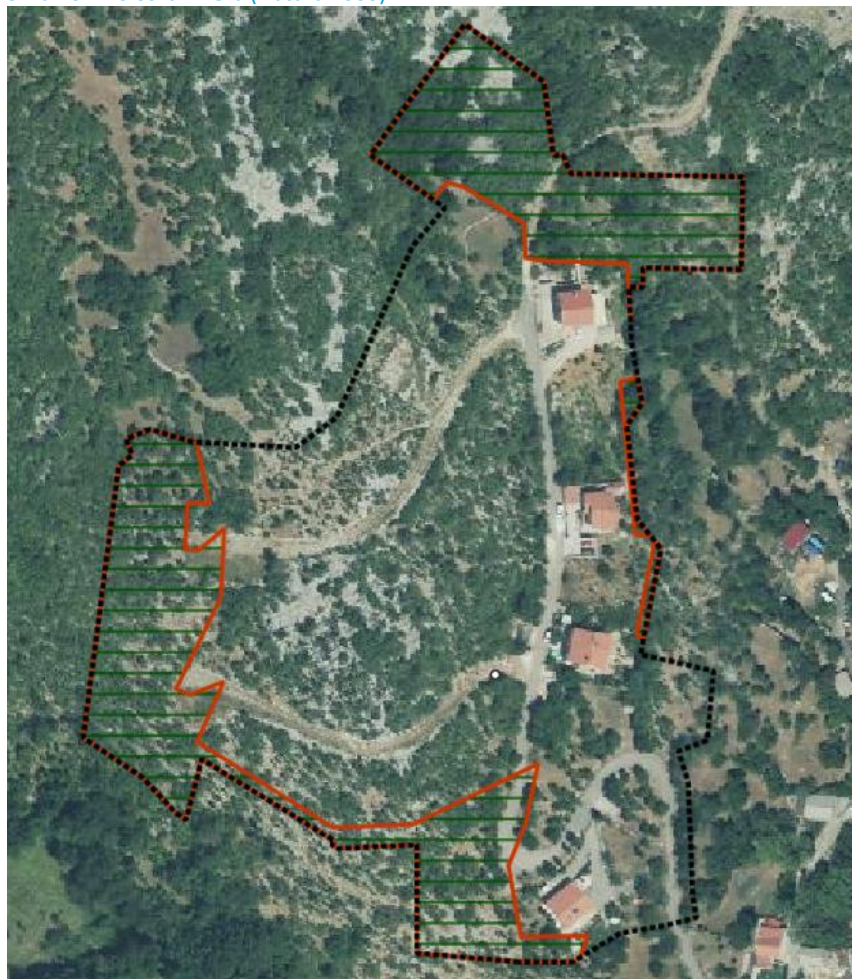
Površinsku odvodnju sa cestovnih prometnica treba odvoditi u javnu oborinsku kanalizaciju.

ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Unutar granice obuhvata ne nalazimo prirodne, kulturno- povijesne i ambijentalne vrijednosti koje zahtijevaju plansku i stvarnu zaštitu.

Ekološka mreža (Natura 2000) rubno zahvaća dijelove građevinskog područja. Površine ekološke mreže su prikazane na slici ispod. Za svaki 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.

Slika 10: Ekološka mreža (Natura 2000)



SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Dispozicijom programskih sadržaja unutar područja obuhvata i odgovarajućim tehničkim mjerama potrebno je spriječiti međusobne nepovoljne utjecaje (buka, aerizagađenja, nepoželjne vizure). Iste mjere treba poduzeti u odnosu na susjedni okoliš izvan granica obuhvata.

Odvodni kanali fekalne kanalizacije i odvodnje oborinskih voda su bez negativnog utjecaja na okoliš obzirom na usvojeni zatvoreni sustav odvojene odvodnje.

Kako se radi o II. zoni sanitarne zaštite izvora voda za piće sva otpadna voda more se vodonepropusnim sustavom voditi se izvan granica II. zone na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

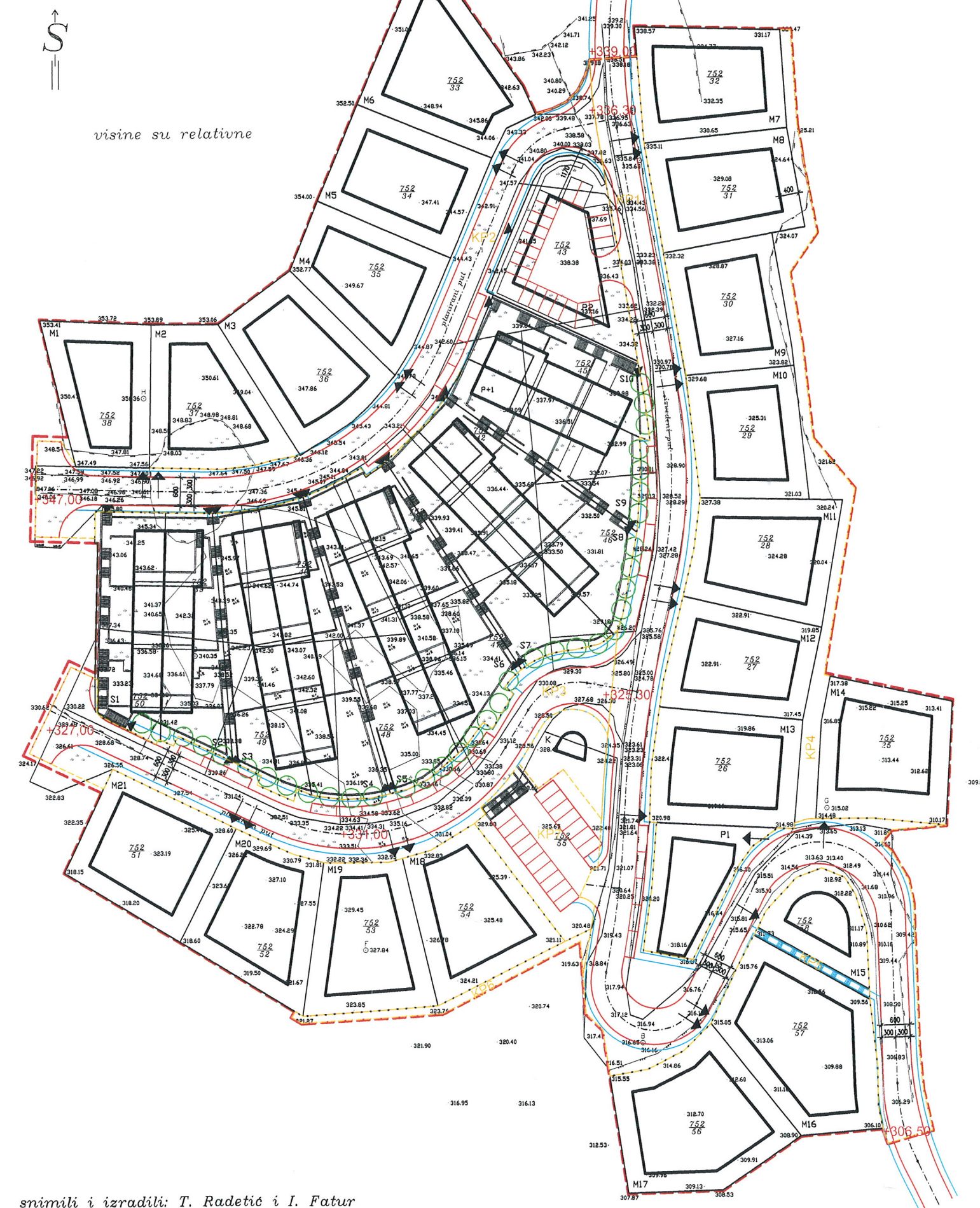
kod prostorne teme	naziv prostorne teme	površina [m ²]	površina [ha]
KN-1-1-5003	Stambena namjena	28.477	2,8477
KN-1-1-5104	Javna i društvena namjena - predškolska	2.970	0,297
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina	2.612	0,2612
KN-1-1-5907	Površina infrastrukture - energetske sustav	57	0,0057
KN-1-1-5908	Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	1.883	0,1883
KN-1-1-5950	Prometna površina	7.611	0,7611
KN-1-1-5952	Pješačka površina	146	0,0146
Σ		43.756 m²	4,37 ha

PRILOG 1 OBRAZLOŽENJU PLANA - KARTOGRAFSKI PRIKAZ 4.1. PROMETNA MREŽA - Detaljni plan uređenja Jelenski vrh (Službene novine Primorsko goranske županije broj 07/2004 i 17/05).

GeoRad d.o.o.
Jelenje 75

Situacija gradilišta Jelenjski vrh
M = 1:1000

k.o.: Jelenje
d.l.: 76,80



Prometna mreža

	granica obuhvata
	parcela prometnice
	rubnjak
	os prometnice
	parking
	pješačke površine (nagostupi)
	zastitno zelenilo u potezu

ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA OPĆINA JELENJE	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: DPU ZONE JELENSKI VRH	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: PROMETNA MREŽA	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.1.	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU:	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA:
JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): 13.03.2005.	JAVNI UVID ODRŽAN OD 11.03. - 11.04.2005.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: Ured ovlaštenog arhitekta Dražen Colnago - Split, br.26	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:	ODGOVORNA OSOBA:
Dražen Colnago dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt Ured ovlaštenog arhitekta Split br. 26	Dražen Colnago dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt Ured ovlaštenog arhitekta Split br. 26
KOORDINATOR PLANA: DRAŽEN COLNAGO, dipl.ing.arh.	
STRUČNI TIM: DAMIJAN MARASOVIĆ, dipl.ing.arh., VLADIMIR KOS, dipl.ing.arh., IVO ŽUVELA, dipl.ing.stroj.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA	
PREDSEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA:	
PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:	

snimili i izradili: T. Radetić i I. Fatur
srpanj 2003.