

**e l a b o r a t :**

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE JELENJE**  
**pročišćeni tekst**

## Elaborat izrade pročišćenog teksta Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

Prostorni plan uređenja Općine Jelenje (u daljnjem tekstu Plan) donesen je na 15. sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 19. rujna 2007. godine – *Službene novine Primorsko-goranske županije br. 40/07*. Tekst navedene Odluke smatra se tekstom osnovnog Plana i označen je crnim slovima.

I Izmjene i dopune Plana donose se na sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 26. svibnja 2011. godine - *Službene novine Primorsko-goranske županije br. 15/11*. **BOJE AKTA:** ~~dopunjeno~~ / ~~brisano~~

Na sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 17. rujna 2012. godine, donosi se Odluka o ispravku Elaborata Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje kojim se ispravljaju neispravne podloge - *Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/12*. Nema tekstualnih promjena. **ODLUKA**

Ciljane izmjene i dopune Plana donose se na 10. sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 03. prosinca 2014. godine - *Službene novine Primorsko-goranske županije br. 38/14* **BOJE AKTA:** ~~dopunjeno~~ / ~~brisano~~

II Izmjene i dopune Plana donose se na 22. sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 29. ožujka 2017. - *Službene novine Primorsko-goranske županije br. 09/17*. **BOJE AKTA:** ~~dopunjeno~~ / ~~brisano~~

Na 6. sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 20. veljače 2018. godine, donosi se Zaključak o ispravci tehničke pogreška kojom se grafički ispravlja granica reciklažnog dvorišta - *Službene novine Općine Jelenje br. 05/18*. Nema tekstualnih promjena. **ODLUKA**

III Izmjene i dopune Plana donose se na 10. sjednici Općinskog vijeća Općine Jelenje održanoj 28. rujna 2018. - *Službene novine Općine Jelenje br. 14/18*. **BOJE AKTA:** ~~dopunjeno~~ / ~~prekriženo u boji teksta kada je isti nastao~~

### NAPOMENA:

Pri izradi pročišćenog teksta uočeno je da u Odluci o donošenju Ciljanih izmjena i dopuna Plana nisu tiskani članci 7., 8., i 9. u službenom glasilu. Ovim Elaboratom uvršteni su nedostajući članci koji su doneseni na navedenoj sjednici Vijeća.

Temeljne ili opće odredbe i završne odredbe poredane su redom donošenja Odluka, a istaknuti u boji naznačenju kao dopunjeno ili Odluka.

Na temelju članka 24. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), suglasnosti Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Klasa: 350-05/05-01/00925; Ur. broj: 2170-77-01-00-06-10/TD/ i članka 28. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 30/01 i 10/06), Općinsko vijeće Općine Jelenje, na svojoj 15. sjednici održanoj dana 19. rujna 2007. godine donosi:

## ODLUKU

### o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

#### I. TEMELJNE ODREDBE

##### Glava I.

(1) Prostorni plan uređenja Općine Jelenje (u daljnjem tekstu: Prostorni plan uređenja) utvrđuje svrhovito korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu osobito vrijednih dijelova prirodne i graditeljske baštine, te zaštitu okoliša na području Općine Jelenje.

(2) Granice zahvata Prostornog plana uređenja su granice Općine Jelenje određene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (N.N. br.90/92. i 58/93).

(3) Prostorni plan uređenja donosi se za prostor Općine Jelenje koji obuhvaća područja statističkih naselja Baštijani, Brneliči, Drastin, Dražice, Jelenje, Kukuljani, Lubarska, Lukeži, Martinovo Selo, Lopača, Milaši, Podhum, Podkilavac, Ratulje, Trnovica, Valići i Zoretići.

##### Glava II.

(1) Prostorni plan uređenja iz članka 1. sadržan je u elaboratu »Prostorni plan uređenja Općine Jelenje, kojeg je izradila tvrtka »Urbanistica« d.o.o. iz Zagreba, a koji se sastoji od:

#### A) TEKSTUALNI DIO

##### I. Obrazloženje

##### 1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Općine Jelenje u odnosu na prostor i sustave Županije primorsko-goranske i Republike Hrvatske

1.2 Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.2.1. Prirodni sustavi

1.2.1.1. Geološka obilježja

1.2.1.2. Poljoprivredno tlo

1.2.1.3. Seizmičnost

1.2.1.4. Hidrografska obilježja

1.2.1.5. Klimatska i vegetacijska obilježja

1.2.1.6. Reljef

1.2.1.7. Živi svijet

1.2.2. Stanovništvo i stanovanje

1.2.3. Naselja

1.2.4. Sadržaji javnih funkcija

1.2.5. Gospodarstvo

1.2.6. Infrastrukturni sustavi

1.2.6.1. Promet i veze

1.2.6.2. Energetski sustav

1.2.6.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

1.2.6.4. Sustav zbrinjavanja otpada

1.2.7. Zaštita prostora

1.2.7.1. Prirodna baština

1.2.7.2. Kulturno-povijesna baština

1.2.7.3. Kakvoća zraka

1.2.7.4. Podzemne i površinske vode

1.2.7.5. Buka

1.3. Prostorno-razvojne i resursne značajke

1.4. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

1.5. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

## 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

#### 2.1.1. Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava

#### 2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora

#### 2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša

### 2.2. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

#### 2.2.1. Demografski razvoj

#### 2.2.2. Odabir prostorno-razvojne strukture

#### 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture

##### 2.2.3.1. Osnove razvoja naselja

##### 2.2.3.2. Osnove razvoja društvenih djelatnosti

##### 2.2.3.3. Osnove razvoja sustava infrastrukture

#### 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

##### 2.2.4.1. Zaštita krajobraznih vrijednosti

##### 2.2.4.2. Zaštita prirodnih vrijednosti i posebnosti

##### 2.2.4.3. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

### 2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Općine Jelenje

#### 2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina

#### 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije

### 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora

#### 3.2.1. Građevinska područja naselja

#### 3.2.2. Građevinska područja za izdvojene namjene

#### 3.2.3. Poljoprivredne površine osnovne namjene

#### 3.2.4. Šumske površine osnovne namjene

#### 3.2.5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

#### 3.2.6. Vodne površine

#### 3.2.7. Kriteriji za građenje izvan građevinskog područja

### 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

#### 3.3.1. Prikaz gospodarskih djelatnosti

#### 3.3.2. Prikaz društvenih djelatnosti

### 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

#### 3.4.1. Uvjeti korištenja prostora

##### 3.4.1.1. Područja posebnih ograničenja u korištenju

#### 3.4.2. Uvjeti uređenja prostora

##### 3.4.2.1. Građevinska područja naselja

##### 3.4.2.2. Površine za izdvojene namjene

##### 3.4.2.3. Građenje izvan građevinskog područja

#### 3.4.3. Uvjeti zaštite prostora

##### 3.4.3.1. Zaštita prirodne baštine

##### 3.4.3.2. Zaštita krajobraznih vrijednosti

##### 3.4.3.3. Zaštita kulturnog naslijeđa

### 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

#### 3.5.1. Prometni sustav

##### 3.5.1.1. Cestovni promet

##### 3.5.1.2. Zračni promet

##### 3.5.1.3. Sustav telekomunikacija

#### 3.5.2. Energetski sustav

##### 3.5.2.1. Elektroenergetika

##### 3.5.2.2. Plinoopskrba

- 3.5.2.3. Potencijalni lokalni izvori energije
- 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
  - 3.5.3.1. Vodoopskrba
  - 3.5.3.2. Odvodnja
  - 3.5.3.3. Uređenje vodotoka i zaštita od štetnog djelovanja voda
- 3.6. Postupanje s otpadom
- 3.7. Sprečavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš
  - 3.7.1. Zaštita tla
  - 3.7.2. Zaštita zraka
  - 3.7.3. Zaštita voda
  - 3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke
  - 3.7.5. Mjere posebne zaštite
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE JELENJE
  - 1.1. Organizacija prostora, namjena i korištene površina
- 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
  - 2.1. Građevine od važnosti za državu i Primorsko-goransku županiju
  - 2.2. Građevinska područja naselja
    - 2.2.1. Stambene građevine
    - 2.2.2. Stambeno-poslovne građevine
    - 2.2.3. Poslovne građevine
    - 2.2.4. Sportsko-rekreacijske građevine
    - 2.2.5. Poljoprivredne građevine
    - 2.2.6. Pomoćne građevine
    - 2.2.7. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene
    - 2.2.8. Ostale građevine
  - 2.3. Izgrađene strukture izvan naselja
    - 2.3.1. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene
    - 2.3.2. Gradnja građevina izvan građevinskog područja
- 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
- 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  - 5.1. Prometni sustav
    - 5.1.1. Cestovni promet
    - 5.1.2. Zračni promet
    - 5.1.3. Sustav telekomunikacija i pošte
  - 5.2. Energetski sustav
    - 5.2.1. Elektroopskrba
    - 5.2.2. Opskrba plinom
  - 5.3. Vodnogospodarski sustav
    - 5.3.1. Sustav vodoopskrbe
    - 5.3.2. Sustav odvodnje
    - 5.3.3. Uređenje vodotoka i zaštita od poplava
- 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
  - 6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti
  - 6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti
  - 6.3. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina
- 7. POSTUPANJE S OTPADOM
- 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
  - 8.1. Zaštita tla
  - 8.2. Zaštita zraka
  - 8.3. Zaštita voda
  - 8.4. Zaštita od prekomjerne buke
  - 8.5. Mjere posebne zaštite

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

### B) GRAFIČKI DIO

1. Korištenje i namjena površina 1:25.000

1.a Korištenje i namjena površina - promet, pošta i telekomunikacije 1:25.000

2. Infrastrukturni sustavi i mreže – energetski sustav 1:25.000

2.a Infrastrukturni sustavi i mreže - vodnogospodarski sustav 1:25.000

3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih uvjeta korištenja 1:25.000

3a. Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju 1:25.000

3b. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite 1:25.000

4. Građevinska područja - I, II 1: 5.000

(2) Prostorni plan uređenja provodi se neposredno putem cjelovitog tekstualnog i grafičkog dijela, te posredno putem prostorno-planske dokumentacije užih područja definirane ovim Prostornim planom uređenja.

### Glava III.

U smislu ovog Prostornog plana uređenja, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

- ~~–Građevna čestica – određuje funkcionalnu pripadajuću površinu zemljišta građevine;~~
- ~~–Osnovna građevina – građevina namjene vezane uz namjenu određene građevne čestice;~~
- ~~–Pomoćna građevina – svaka građevina u funkciji osnovne građevine, na čijoj se građevnoj čestici nalazi;~~
- ~~–Stan – prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji;~~
- ~~–Građevna linija – pravac koji određuje položaj osnovne građevine u odnosu na granicu građevne čestice;~~
- ~~–Regulacijska linija – pravac koji određuje položaj građevine u odnosu na granicu građevne čestice prema javnoj prometnoj površini (javna cesta, prilazni put, trg i dr.;~~
- ~~–Etaža – svaki nivo građevine. Etažom se smatraju:~~
  - ~~–suteran, podrum, prizemlje i bilo koji kat građevine,~~
  - ~~–potkrovlje čija je visina nadozida viša od 120 cm;~~
  - ~~–Suteran – dio građevine koji je barem s jedne svoje strane ukopan u teren;~~
  - ~~–Podrum – dio građevine koji je sa svih strana ukopan u teren s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne može biti viša od 1m iznad razine terena;~~
  - ~~–Potkrovlje – dio građevine ispod krovne konstrukcije. Etažom se smatra ukoliko je visina nadozida na najnižem dijelu minimalno 1,2 m;~~
  - ~~–Visina građevine – udaljenost koja se mjeri na pročelju građevine, od najniže kote uređene građevne čestice koju pokriva građevina do kote vijenca ili donjeg ruba krova;~~
  - ~~–Uređena građevna čestica – podrazumijeva uređenje neizgrađenog dijela građevne čestice i to:~~
    - ~~–popločenje prilaza, terasa, parking prostora i dr.;~~
    - ~~–podizanje uličnih ograda,~~
    - ~~–sadnju odgovarajućeg raslinja na površinama zelenila;~~
  - ~~–Koeficijent izgrađenosti građevne čestice – odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama na građevnoj čestici (osnovna i sve pomoćne) i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih dijelova građevine na građevnu česticu. U izgrađenu površinu ne ulaze ukopane etaže, cisterne za vodu, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, konzolni istaci krovništa, pristupna stubišta, vanjske komunikacije, terase i parkirališne površine, ako su u razini terena na kojem se nalaze;~~
  - ~~–Koeficijent iskorištenosti – odnos ukupne (brutto) izgrađene površine svih etaža u svim građevinama i površine građevne čestice;~~
  - ~~–Arhitektonski oblikovna cjelina – čini je više različitih volumena, različitih po tloetnoj površini, obliku i visini, koji su međusobno usklađeni po materijalima i načinu obrade;~~
  - ~~–Poljoprivredna građevina – građevina namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti, može biti bez izvora zagađenja: staklenici, plastenici, glijivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda,~~

alata i sl., te sa izvorom zagađenja: peradarnici, staje, svinjci, farme za uzgoj krupne i sitne stoke i peradi.

– Zaštitni pojas ceste – širina zauzetog zemljišta postojeće prometnice za potrebe njene rekonstrukcije. Širina određena ovim Prostornim planom uređenja odnosi se samo na postojeće prometnice koje su predviđene za rekonstrukciju;

– Planirani pojas ceste – širina zauzetog zemljišta za formiranje prometnice predviđene ovim Prostornim planom uređenja. Do utvrđivanja građevne čestice planirane prometnice unutar planskog koridora nije dozvoljena nikakva gradnja.

U smislu ovog Plana izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

- Građevna čestica - je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu;
- Osnovna građevina - građevina namjene vezane uz namjenu određene građevne čestice;
- Pomoćna građevina ili sadržaji - svaka građevina ili sadržaj u funkciji osnovne građevine, na čijoj se građevnoj čestici nalazi; kao što su: garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, hoby-prostori, otvoreno igralište, otvoreni i zatvoreni bazeni, roštilji, nastrešnice i sl., te ugostiteljsko-turistički, poslovni i društveni sadržaj;
- Stan - prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji;
- Građevna linija - pravac koji određuje položaj osnovne građevine u odnosu na granicu građevne čestice;
- Regulacijska linija - pravac koji određuje položaj građevine u odnosu na granicu građevne čestice prema javnoj prometnoj površini (javna cesta, prilazni put, trg i dr.);
- Etaža - svaki nivo građevine. Po vrsti etaže mogu biti podzemne (podrum) ili nadzemne (suteran, prizemlje, kat, potkrovlje).
  - Suteran - dio građevine koji je barem s jedne svoje strane ukopan u teren;
  - Podrum - dio građevine koji je sa svih strana ukopan u teren s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne može biti viša od 1m iznad razine terena;
  - Potkrovlje - dio građevine ispod krovne konstrukcije.
- Visina građevine - udaljenost koja se mjeri na pročelju građevine, od najniže kote uređene građevne čestice koju pokriva građevina do donje kote vijenca ili donjeg ruba krova;
- Uređena građevna čestica - podrazumijeva uređenje neizgrađenog dijela građevne čestice i to:
  - popločenje prilaza, terasa, parking prostora i dr.,
  - podizanje uličnih ograda,
  - osadnju odgovarajućeg raslinja na površinama zelenila;
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice - odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama na građevnoj čestici (osnovna i sve pomoćne) i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne za vodu, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, pristupna stubišta, vanjske komunikacije, terase i parkirališne površine, ako su u razini terena na kojem se nalaze;
- Koeficijent iskorištenosti - odnos ukupne (brutto) izgrađene površine svih etaža u svim građevinama i površine građevne čestice;
- Arhitektonski oblikovna cjelina - čini je više različitih volumena, različitih po tlocrtnoj površini, obliku i visini, koji su međusobno usklađeni po materijalima i načinu obrade;
- Tradicionalni dio naselja - izgrađeni dio naselja sa prepoznatljivom povijesnom i tradicijskom matricom formiranja naselja, sa zadržanim prostornim identitetom u oblikovanju, strukturi, odabiru materijala gradnje i formama gradnje.
- Rekonstrukcija građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi

promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove.

Na temelju članka 100. stavak (6) Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07, 38/09), članka 18. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 33/09), Općinsko vijeće Općine Jelenje, na sjednici održanoj 26. 5. 2011., po prethodno pribavljenoj i izdanoj Suglasnosti Župana na konačni prijedlog I. Izmjena i dopuna PPU Općine Jelenje (KLASA: 350-02/11-03/3, URBROJ: 2170/1-03-11-2), od 28. travnja 2011. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o I. izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelenje**

Članak 1.

(1) U Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelenje, objavljenoj u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije« broj 42/09, pojedine odredbe iz Odluke se mijenjaju i dopunjuju.

Na temelju članka 18. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 33/09), Općinsko vijeće Općine Jelenje, na sjednici održanoj 17. rujna 2012. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o ispravku Elaborata Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (»Službene novine PGŽ« broj 15/11)**

Članak 1.

U elaboratu Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (»Službene novine PGŽ« zamjenjuju su kartografski prikazi 1., 4.1. i 4.2. zbog neispravne podloge.

Na temelju članka 100. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12, 80/13), i članka 188. stavak (1) Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13), suglasnosti župana Primorsko-goranske županije od 27. 11. 2014. godine, klasa: 350-03/14-01/42, ur.broj: 2170/01- 03-01/1-14-2 i članka 18. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 33/09 i 13/13) Općinsko vijeće, na 10. sjednici održanoj dana 3. prosinca 2014. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o donošenju Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Donose se Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (»Službeni novine Primorsko-goranske županije« broj 40/07, 15/11, 37/12), u daljnjem tekstu: Plan, koje je izradila tvrtka PLANIUM, d.o.o. iz Rijeke.

Članak 2.

Plan je sadržan u elaboratu koji sadrži sljedeće:

Knjige I:

A. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje

B. GRAFIČKI DIO

1 Korištenje i namjena površina 1:25000

2 Infrastrukturni sustavi i mreže 1:25000

2. Energetski sustavi



- 2.a Vodnogospodarski sustavi - vodoopskrba
- 2.b Vodnogospodarski sustavi - uređenje voda
- 2.c Vodnogospodarski sustavi - odvodnja
- 4.2. Građevinsko područje naselja II 1:5000

Knjiga II:

**C. OBAVEZNI PRILOZI:**

- Obrazloženje
- Popis sektorskih dokumenata i propisa koji su poštovani u izradi Plana
- Zahtjevi, mišljenja i suglasnosti nadležnih tijela i osoba sukladno članku 79. i članku 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12)
- Izvješće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
- Sažetak za javnost

Na temelju članka 109. stavak (4) Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine 153/13) i članka 18. Statuta Općine Jelenje (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 33/09, 13/13 i 6/16) Općinsko vijeće Općine Jelenje, na 22. sjednici održanoj dana 29. ožujka 2017. donosi

**ODLUKU**

**o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje**

Članak 1.

Donose se II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 40/07, 15/11, 37/12, 38/14) (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

II. Izmjene i dopune Plana sadržane su u elaboratu: »II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje«, a sastoji se od:

Knjiga I:

**A) TEKSTUALNI DIO**

Odredbe za provođenje

**B) GRAFIČKI DIO**

**1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA mj. 1:25 000**

1a Sustav prometa i telekomunikacija

**2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI mj. 1:25 000**

2b Vodnogospodarski sustav

**3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA mj. 1:25 000**

3a Područja posebnih ograničenja u korištenju

3b Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

**4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I DRUGIH SADRŽAJA mj. 1:5000**

Knjiga II:

**II. C) OBAVEZNI PRILOZI**

Članak 3.

Plan je izradio PLANIUM, d.o.o., Rijeka, 16. prosinca 2016.

Članak 4.

Predmet izmjena Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (Službene novine Primorsko-goranske županije (40/07, 15/11, 37/12 i 38/14) su:

- terminološki i sadržajno usklađenje Odredbi za provođenje sa Zakonom o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13);
- redefiniranje površina izgrađenoga i neizgrađenog dijela građevinskih područja svih općinskih naselja, te utvrđivanje uređenih i neuređenih površina neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja;
- utvrđivanje dijelova guste izgradnje u naseljima gdje je to potrebno, a za koja vrijede drugačiji uvjeti gradnje;

- redefiniranje obveze izrade provedbenih dokumenta prostornog uređenja u skladu sa smjernicama nadležnog Ministarstva;
- utvrđivanje lokacije za smještaj reciklažnog dvorišta;
- noveliranje infrastrukture - zračni promet (žičara).

Izmjena i dopuna Plana odnosi se isključivo na navedene promjene, pa su, sukladno navedenom, izvršene izmjene tekstualnih, odredbenih i grafičkih priloga Plana.

Članak 5.

Obvezni prilozi Plana su:

1. Obrazloženje izmjena i dopuna
2. Izvod iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja
3. Stručne podloge, na kojima se temelje prostorno planska rješenja
4. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi
5. Zahtjevi i mišljenje tijela i pravnih osoba
6. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
7. Evidencija postupka izrade i donošenja izmjena i dopuna
8. Sažetak za javnost

Članak 6.

Donošenjem ovog Plana mijenjaju se dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Jelenje i tekstualni sadržaj Plana (Službene novine Primorsko-goranske županije (40/07, 15/ 11, 37/12 i 38/14) i to: Glava III., dijelovi teksta, navedeni članci odredbi za provođenje izvornika i Izmjena i dopuna i grafički prikazi navedeni u članku 2. Ove Odluke.

Članak 7.

Plan je izrađen u (6) šest primjeraka potpisanih od strane izrađivača plana, odgovorne osobe za provođenje javne rasprave i Predsjednika Općinskog vijeća koji se imaju smatrati izvornikom, od čega se (1) jedan nalazi u pismohrani izrađivača plana, a ostali se dostavljaju nadležnim tijelima za provođenje plana.

Uvid u Plan može se izvršiti na adresi :

- Općina Jelenje, Dražice, Dražičkih boraca 64,
- Zavod za prostorno uređenje PGŽ, u prostorijama Zavoda kao i na web stranici Zavoda.

Članak 8.

Cijeli tekst Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Odluke o Prostornom planu uređenja nalazi se u prilogu ove Odluke.

Članak 9.

II. Izmjene i dopune Odluke o Prostornom planu uređenja Općine Jelenje stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije.

Na temelju članka 109. stavak (4) Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine 153/13) i članka 18. Statuta Općine Jelenje (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 33/09, 13/13 i 6/16) Općinsko vijeće Općine Jelenje, na 22. sjednici održanoj dana 29. ožujka 2017. godine, donosi

## ODLUKU

### o donošenju II Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

#### I. OPĆE ODREDBE

Glava I.

(1) Donose se II Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 40/07, 15/11, 37/12, 38/14), u daljnjem tekstu: Plan, koje je izradila tvrtka PLANIUM, d.o.o. iz Rijeke.

(2) Planom se izmijenio i dopunio dio Odredbi za provođenje i grafički dijelovi plana navedeni u Glavi II.

Glava II.

Plan je sadržan u elaboratu: »II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje«, a sastoji se od:

**Knjiga I:**

**A) TEKSTUALNI DIO**

Odredbe za provođenje

**B) GRAFIČKI DIO**

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA mj. 1:25 000

1a Sustav prometa i telekomunikacija

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI mj. 1:25 000

2b Vodnogospodarski sustav

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA mj. 1:25 000

3a Područja posebnih ograničenja u korištenju

3b Područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I DRUGIH SADRŽAJA mj. 1:5000

Knjiga II:

**C) OBAVEZNI PRILOZI**

Temeljem članka 18. Statuta Općine Jelenje (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09, 13/13, 6/16 i 17/17) Općinsko vijeće Općine Jelenje na 6. sjednici održanoj dana 20. veljače 2018. godine, donosi

**ZAKLJUČAK**

**o ispravci tehničke pogreške Odluke o II. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Jelenje**

Članak 1.

U grafičkom djelu II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 9/17) u kartografskim prikazima KNJIGA I., broj kartografskog prikaza 1., naziv kartografskog prikaza »Korištenje i namjena površine« (M 1 : 25000) i broj kartografskog prikaza 4.2., naziv kartografskog prikaza »Građevinska područja II« (M 1:5000) ispravlja se granica obuhvata područja reciklažnog dvorišta u naselju Podhum.

Na temelju odredbe članka 109. stavak (4) Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13, 65/17), Odluke o izradi III Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (»Službene novine Općine Jelenje« broj 11/18) i članka 18. Statuta Općine Jelenje (Službene novine PGŽ br. 33/09, 13/13, 6/16 i 17/17 i »Službene novine Općine Jelenje« broj 5/18) Općinsko vijeće Općine Jelenje, na 10. sjednici održanoj dana 28. rujna 2018. donijelo je

**ODLUKU**

**o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje**

**I. TEMELJNE ODREDBE**

Članak 1.

(1) Donose se III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (u daljnjem tekstu: Plan) koje je izradila tvrtka Planium, d.o.o. iz Rijeke.

(2) Ovim Planom izmijenio se i dopunio dio Odredbi za provođenje i dio grafičkih dijelova Plana.

Članak 2.

Plan iz članka 1. ove Odluke sadržan je u elaborata III Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje, a sastoji se od dvije knjige:

KNJIGA I

A. TEKSTUALNI DIO –ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B. GRAFIČKI DIO:

1. korištenje i NAMJENA POVRŠINA 1: 25000

4. način i UVJETI GRADNJE 1: 5000

KNJIGA II

c. OBAVEZNI PRILOZI

- **Obrazloženje**
- **Zahtjevi, mišljenja, suglasnosti i drugi akti nadležnih tijela i ustanova sukladno člancima 90. i 101. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)**
- **Izvješće o javnoj raspravi**
- **Sažetak za javnost**

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE JELENJE

#### 1.1. Organizacija prostora, namjena i korištenje površina

##### Članak 1.

~~(1) Prostor Općine Jelenje je prema organizaciji, namjeni i korištenju prostora podijeljen na:~~

- ~~–građevinska područja naselja,~~
- ~~–građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene,~~
- ~~–poljoprivredne površine osnovne namjene,~~
- ~~–šumske površine osnovne namjene,~~
- ~~–ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,~~
- ~~–vodne površine.~~

**Prostor Općine Jelenje je prema organizaciji, namjeni i korištenju prostora podijeljen na:**

- **površine za građenje:**
  - **građevinska područja naselja,**
  - **građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene,**
  - **građenje izvan građevinskih područja;**
- **prirodna područja:**
  - **poljoprivredne površine osnovne namjene,**
  - **šumske površine osnovne namjene,**
  - **ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,**
  - **vodne površine.**

(2) Osnovna namjena i korištenje površina određeno Prostornim planom uređenja prikazano je na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina, mj. 1:25.000.

#### 1.1.1. Površine za građenje

##### Građevinska područja naselja

##### Članak 2.

~~(1) Građevinska područja naselja su površine na kojima se predviđa stambena gradnja, te sve građevine i sadržaji koje prate organizaciju života u naselju, odnosno čija je namjena spojiva sa stanovanjem. Građevinska područja naselja su površine na kojima su izgrađena naselja i područja planirana za uređenje, razvoj i proširenje naselja. Na građevinskim područjima naselja predviđa se stambena gradnja, te sve građevine i sadržaji koje prate organizaciju života u naselju, odnosno čija je namjena spojiva sa stanovanjem. To su građevine društvene namjene (za upravu, školske i predškolske ustanove, kulturne, zabavne i vjerske institucije), gospodarske namjene (zanatska, poslovna, ugostiteljsko-turistička), sportsko-rekreacijske namjene, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava i ostale površine.~~

(2) Prostornim planom uređenja utvrđene su granice građevinskih područja naselja u sastavu Općine Jelenje, kao racionalno organiziranih i oblikovanih prostora, i to za naselja ~~Baštijane, Brneliče, Drastin, Dražice, Jelenje, Kukuljane, Lubarsku, Lukeže, Martinovo Selo, Lopaču, Milaše, Podhum, Potkilavac, Ratulje, Trnovicu, Valiče i Zoretiće~~ **Baštijani, Brneliči, Drastin, Dražice, Jelenje, Kukuljani, Lubarska, Lukeži, Martinovo Selo, Lopača, Milaši, Podhum, Potkilavac, Ratulje, Trnovica, Valiči i Zoretići.**

(3) Granice građevinskih područja razgraničuju površine izgrađenog dijela naselja i površine predviđene za njegov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede, šumarstva i drugih djelatnosti koje se, obzirom na namjenu, mogu obavljati izvan građevinskih područja. ~~Izgrađenim područjem smatra se uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene građevine, infrastrukturne građevine i površine, te privedene namjeni ostale površine (igrališta, parkovi i sl.).~~

(4) Građevinska područja naselja prikazana su na kartografskom prikazu broj 1. »Korištenje i namjena površina, mj. 1:25.000 i na katastarskoj podlozi u mj. 1:5000, na kartografskom prikazu br. 4. »Građevinska područja I i II«.

Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

Članak 3.

(1) Građevinska područja izvan naselja predviđena za izdvojene namjene predstavljaju površine za specifične funkcije koje veličinom i strukturom nisu spojive sa naseljem, te se planiraju odvojeno prema pojedinim namjenama. Površine izdvojenih namjena koriste se i izgrađuju prema posebnim kriterijima.

(2) Razgraničenje površina izvan naselja za izdvojene namjene određeno je prema osnovnim grupama izdvojenih namjena, a to su: ~~gospodarska namjena (poslovna), ugostiteljsko-turistička namjena (eko selo, turističko naselje, zona smještajnih kapaciteta), sportsko-rekreacijska namjena (sportski centar) i ostala namjena (bolnica Lopača)~~ **gospodarska namjena - proizvodna, poslovna, ugostiteljsko - turistička (eko selo, turističko naselje, zone smještajnih kapaciteta), sportsko-rekreacijska namjena (sportski centar) i groblje.**

(3) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000, te br. 4. »Građevinska područja I i II«, mj. 1:5.000.

**Građenje izvan građevinskih područja**

**Članak 3a**

(1) Izvan građevinskih područja moguća je izgradnja pojedinačnih građevina i to:

- na građevinskim zemljištima:
  - građevine infrastrukture (prometne, energetske, vodoopskrbe i odvodnje),
  - građevine komunalne namjene,
  - građevine sportske, rekreacijske, izletničke i dr. namjene,
  - građevina specifične namjene društvenog sadržaja (lječilišta, obilježja - spomenici, sakralne građevine i sl),
- na prirodnim površinama:
  - građevina u funkciji poljoprivrede,
  - građevina u funkciji šumarstva i lovstva
  - građevina u funkciji djelatnosti na vodnim površinama,
  - građevina za vlastite gospodarske potrebe.

#### 1.1.2. Prirodne površine

Poljoprivredne površine osnovne namjene

Članak 4.

(1) Razgraničenje poljoprivrednih površina osnovne namjene obavlja se temeljem vrednovanja zemljišta i utvrđenih bonitetnih kategorija, a prikazano je na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000.

(2) Poljoprivredne površine osnovne namjene štite se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, a dijele se na osobito vrijedno obradivo tlo i ostala obradiva tla (P1 i P2).

(3) Osobito vrijedna obradiva tla (P1) su najvrednija tla koja obuhvaćaju zemljišta treće bonitetne klase, te ih je potrebno namijeniti primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji. Na području Općine Jelenje rasprostiru se u dolini Rječine, uz naselja Lopača, Baštijani i Valići.

(4) Ostala obradiva tla (P2) nalaze kao manje izdvojene površine pretežno na sjeveroistočnom dijelu Općine. Po bonitetu dolaze u petu klasu i potrebno ih je u što je moguće većoj mjeri sačuvati za poljoprivrednu proizvodnju.

Šumske površine osnovne namjene

Članak 5.

(1) Razgraničenje šumskih površina osnovne namjene prikazano je na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000.

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

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

(4) Zaštitne šume (Š2) prvenstveno službe kao zaštita od erozije, zaštita vodenih tokova, zaštita od erozivnih procesa, te zaštita gospodarskih građevina i druge imovine.

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

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Članak 6.

(1) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište čini sav preostali prostor Općine Jelenje koji se može koristiti na način predviđen za poljoprivredne ili šumske površine.

(2) Površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta grafički su prikazane na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000.

Vodne površine

Članak 7.

~~(1) Vodne površine na području Općine Jelenje razgraničuju se prema namjeni na vodotok Rječinu, akumulacije Kukuljani (za vodoopskrbu i energetiku) i Valići (za energetiku i rekreaciju).~~

~~(2) Namjena i način korištenja vodne površine odnosi se na prostor ispod i iznad vodne plohe. Za akumulaciju Kukuljani ovim Prostornim planom uređenja nije utvrđeno vodno lice.~~

~~(3) Vodne površine iz stavka (1) ovog članka označene su površinom, odnosno simbolom na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000.~~

(1) Vodne površine na području Općine Jelenje razgraničuju se prema namjeni na vodotok Rječinu, ostale vodotoke i bujice, planiranu akumulaciju Kukuljani (za vodoopskrbu i energetiku), i postojeću akumulaciju Valići (za energetiku i rekreaciju), prirodne i planirane retencije (sustav obrane od poplave).

(2) Namjena i način korištenja vodne površine odnosi se na prostor ispod i iznad vodne plohe.

(3) Vodne površine iz stavka (1) ovog članka označene su površinom, te prikazane linijski odnosno simbolom na kartografskim prikazima br. 1. »Korištenje i namjena površina«, 2b »Vodnogospodarski sustav« mj. 1:25.000.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

Članak 8.

(1) Unutar građevinskog područja može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje.

~~(2) Sva građevinska područja naselja na području Općine Jelenje moraju imati I. kategoriju uređenosti, koja obuhvaća imovinsko - pravnu pripremu, pristupni put i elektroopskrbu. Pristupni put predstavlja direktni javni pristup građevnoj čestici, najmanje dopuštene širine 5,5m. Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja širina javnog pristupa mora biti najmanje 3,0m.~~ Sva građevinska područja naselja na području Općine Jelenje moraju imati I. kategoriju uređenosti, koja obuhvaća imovinsko - pravnu pripremu, pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

(3) Gradnja građevina i uređenje površina na području Općine Jelenje moguća je jedino ako je Odlukom o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području iz 1991. godine, te dopunama navedene Odluke (SN PGŽ 6/94, 12/94, 12/95, 24/96, i 4/01) omogućen takav zahvat u prostoru. Gradnja građevina i uređenje površina na području Općine Jelenje moguća je jedino ako je Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu omogućen takav zahvat u prostoru.

### 2.1. Građevine od važnosti za državu i Primorsko-goransku županiju

Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku

Članak 9.

~~Prostornim planom uređenja, a u skladu s odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije, na području Općine Jelenje određuju se slijedeće građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku:~~

1. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Cestovne građevine:

~~– Autoceste i brze ceste: (Trst) Pasjak/(Ljubljana) Rupa – Rijeka-Split-Dubrovnik, II etapa – vanjska dionica Rupa – Soboli – Križišće.~~

2. Građevine sustava odvodnje s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

~~–Sustav Rijeka~~

~~3. Energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:~~

~~a) Elektroenergetske građevine:~~

~~–proizvodne:~~

~~–HE Valići (planirana)~~

~~–dalekovod, transformatorsko i rasklopno postrojenje – postojeće:~~

~~–prijenosni dalekovod 380 kV Meline-Divača,~~

~~–prijenosni dalekovod 2x220 kV Meline-Pehlin;~~

~~b) Građevine za transport plina:~~

~~–magistralni plinovod za međunarodni transport DN 500 radnog tlaka 75 bara kopnom Pula–Viškovo–Kamenjak–Delnice–Vrbovsko–Karlovac~~

~~4. Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:~~

~~–građevine sustava vodoopskrbe:~~

~~–regionalni vodoopskrbni sustav.~~

Prostornim planom uređenja, a u skladu s odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije, na području Općine Jelenje određuju se slijedeće građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku:

1. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Cestovne građevine:

- Autoceste Rupa - Rijeka - Žuta Lokva obilazno oko grada Rijeke u II. etapi vanjska dionica s čvorištima: Rupa - Miklavija - Permani - Viškovo - Dražice - Grobničko polje - Mali Svib - Križišće - spoj na trasu Križišće - Žuta Lokva

2. Građevine pošte, javne telekomunikacije, sustav radara, radio i TV sustav veza:

**- javne telekomunikacije:**

- Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema

**- sustav radara**

- antenski i građevinski objekti na kojima se nalaze instalirani radari
- radio-komunikacijski sustavi na frekvencijskim pojasevima VHF i MF/HF

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

- Sustav Rijeka

4. Regulacijske i zaštitne vodne građevine

a) Akumulacije

- Bajer -Kukuljani
- Lepenice -Valići

b) Hidrotehnički tuneli

- Tunel Kukuljani-Valići

5. Energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Elektroenergetske građevine:

- proizvodne:
- HE Valići (vezana uz gradnju nove akumulacije Rječine »Kukuljani« i njene prioritete namjene za vodoopskrbu)
- dalekovod:
- 400kV TS Meline - TS Divača - postojeći,
- DV 2x220 kV TS Meline - TS Pehlin - postojeće;
- DV 2x400kV Plomin - Melina - planirano.

b) Građevine za transport plina:

- magistralni plinovod za međunarodni transport DN 500 radnog tlaka 75 bara kopnom Pula - Viškovo - Kamenjak - Delnice - Vrbovsko - Karlovac

Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju

Članak 10.

~~Prostornim planom uređenja određuju se slijedeće građevine i zahvati od važnosti za Primorsko-goransku županiju:~~

~~1. Građevine društvenih djelatnosti:~~

~~a) Srednje škole: Dražice (Jelenje)~~

2. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Osnovne županijske ceste: Čavle – Dražice – Lopača – Drenova

3. Poštanske i telekomunikacijske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: a) poštanske građevine: postojeći poštanski uredi koji pripadaju Središtu pošta Rijeka

4. Građevine za vodoopskrbu pripadajućih podsustava:

a) »Rijeka

5. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: a) Distribucijski dalekovod 110 kV Rijeka HE – Valići (planirani 2x110 kV)

6. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: Županijska plinska mreža.

Prostornim planom uređenja određuju se slijedeće građevine i zahvati od važnosti za Primorsko-goransku županiju:

1. Građevina sekundarne zdravstvene zaštite u Dražicama

2. Građevine sporta - golf igralište Dubina;

3. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

- Ž5026 D.Jelenje (Ž5055) - Lukeži - Lopača - A.G. Grad Rijeka
- Ž5027 Podkilavac - Ž5055
- Ž5055 Viškovo (Ž5025) - Saršoni - Trnovica - Dražice - Čavle (D3)
- L58019 Kukuljani - Zoretići - Trnovica (Ž5055)
- L58020 Lubarska (Ž5055) - Martinovo Selo - Lopača (Ž5026)
- L58021 Dražice (Ž5055) - Podhum (Ž5028)

4. Poštanske i telekomunikacijske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) poštanske građevine: postojeći poštanski uredi u Dražicama koji pripada Središtu pošta Rijeka

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

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

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

6. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

a) Elektroenergetske građevine: Hidroelektrana Kukuljani

7. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: Županijska plinska mreža.

## 2.2. Građevinska područja naselja

### 2.2.1. Kriteriji za korištenje građevinskog područja naselja

#### Članak 11.

(1) Građevinsko područje naselja je područje namijenjeno izgradnji građevina koje omogućavaju osnovne preduvjete za kvalitetno funkcioniranje života jednog naselja. Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela.

(2) U građevinskom području naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojom upotrebom ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno koje bi ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline (zagađenje okoliša, nedozvoljena buka, vibracije i sl.).

(3) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim Prostornim planom uređenja, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 4. »Građevinska područja I i II«, u mj. 1:5.000.

(1) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela predviđenog za daljnji razvoj.

(2) U građevinskom području naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojom upotrebom ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno koje bi ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline (zagađenje okoliša, nedozvoljena buka, vibracije i sl.).



(3) Neizgrađeni dio građevinskog područja može biti neuređen i uređen. Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

(4) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim Prostornim planom uređenja i odnosnom zakonskom regulativom, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 4. »Građevinska područja I i II«, u mj. 1:5.000.

#### Članak 12.

(1) Ovim su Prostornim planom uređenja određena slijedeća građevinska područja naselja na području Općine Jelenje:

- NA 1 Dražice,
- NA 2 Baštijani,
- NA 3 Brnelići,
- NA 4 Drastin,
- NA 5 Jelenje,
- NA 6 Kukuljani,
- NA 7 Lopača,
- NA 8 Lubarska,
- NA 9 Lukeži,
- NA 10 Martinovo Selo,
- NA 11 Milaši,
- NA 12 Podhum,
- NA 13 Potkilavac,
- NA 14 Ratulje,
- NA 15 Trnovica,
- NA 16 Valići,
- NA 17 Zoretići.

(2) ~~Uvjeti za uređenje prostora unutar povijesnih ruralnih cjelina građevinskih područja naselja ili dijelova naselja NA 9 Lukeži, NA 4 Drastin, NA 15 Trnovica i NA 10 Martinovo Selo, označenih na kartografskom prikazu br. 3. »Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja« mj. 1:25.000 određeni su člancima 113. i 114. ovog Prostornog plana uređenja.~~ Uvjeti za uređenje prostora unutar tradicionalnih dijelova i povijesnih ruralnih cjelina građevinskih područja naselja, označenih na kartografskom prikazu br. 3. »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja« mj. 1:25.000 i br. 4 »Građevinska područja naselja« u mj. 1:5000, određeni su člancima 37a, 113. i 114. ovih Odredbi.

#### Članak 13.

(1) ~~Unutar građevinskog područja naselja razlikuju se slijedeće vrste građevina:~~

- ~~-stambene građevine,~~
- ~~-stambeno-poslovne građevine,~~
- ~~-poslovne građevine,~~
- ~~-građevine društvene namjene,~~
- ~~-poljoprivredne građevine,~~
- ~~-pomoćne građevine,~~
- ~~-infrastrukturne građevine,~~
- ~~-ostale građevine i površine sukladne namjene.~~

(2) ~~Izgradnja građevina iz prethodnog stavka omogućuje se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana uređenja. Za područja za koja je propisana obavezna izrada urbanističkih planova uređenja (UPU 1 i UPU 2) vrijede odredbe članka 135.~~

(1) Unutar građevinskog područja naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, mogu se graditi slijedeće vrste građevina:

- stambene građevine - obiteljske i višestambene,
- stambeno - poslovne građevine - stambene građevine s poslovnim prostorom,
- građevine gospodarske namjene - poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti,
- građevine društvene namjene - upravne, predškolske i školske, kulturne, sportsko-rekreacijske, zdravstvene, socijalne i vjerske građevine,
- oljoprivredne građevine - sa i bez izvora zagađenja,

- infrastrukturne i komunalne građevine i površine - mreže kolnih i pješačkih prometnica, trgovi, parkirališta, benzinske crpke, autobusna i druga stajališta, trafostanice, crpne stanice i drugi komunalni uređaji, zeleni otoci i druga odlagališta i sl., površine zelenila različite namjene (parkovi, drvodredi, travnjaci, zaštitne površine i dr.), površine sportsko rekreacijskih sadržaja (igrališta) kao javni prostori i sl.
- ostale građevine- kiosci, reklamni panoji, nastrešice i sl..

(2) Izgradnja unutar građevinskih područja naselja moguća je neposrednom i posrednom provedbom ovog Plana.

(3) Neposredna provedba Plana vrši se u svim izgrađenim i neizgrađenim - uređenim dijelovima građevinskih područja naselja.

(4) Posredna provedba vrši se:

- u neizgrađenim - neuređenim dijelovima građevinskih područja naselja definiranih ovima Planom;
- u dijelovima građevinskog područja naselja za koje su već doneseni planovi užeg područja.

(5) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja, te potrebna izrada plana užeg područja prikazani su na kartografskim prikazima 3b i 4.

Rekonstrukcije u građevinskom području naselja 2.2.2. Neposredna provedba plana

#### Članak 14.

~~(1) Rekonstrukcija u smislu ovog Prostornog plana uređenja obuhvaća dogradnju, nadogradnju, sanaciju, adaptaciju i funkcionalne preinake, tj. prenamjenu postojeće građevine.~~

~~(2) Radovi na zamjeni, dopuni i popuni opreme ako je to u skladu s namjenom građevine, te radovi koji su posebnim zakonom utvrđeni kao radovi na održavanju građevine, a kojima se ne utječe na bitna svojstva građevine, ne smatraju se rekonstrukcijom.~~

(1) Unutar građevinskog područja naselja, neposrednom provedbom ovog Plana, mogu se graditi osnovne vrste građevina definirane **člankom 13. stavkom (1)** ovih Odredbi.

(2) Pored građevine osnovne namjene, na jednoj građevnoj čestici, moguće je smjestiti pomoćne građevine.

(3) Uz građevinu stambene namjene pored građevine pomoćne namjene, dozvoljava se i smještaj poljoprivredne građevine sukladno uvjetima ovih Odredbi.

#### Članak 15.

~~(1) Sve rekonstrukcije unutar građevinskih područja naselja provode se pod istim uvjetima kao i za izgradnju novih građevina.~~

~~(2) Rekonstrukcije građevina koje su izgrađene na manjim udaljenostima građevine od granice građevne čestice u odnosu na udaljenosti propisane ovim Prostornim planom uređenja, odnosno koje se nalaze na građevnim česticama površine manje od najmanjih dopuštenih površina građevnih čestica određenih ovim Prostornim planom uređenja, mogu se izvesti u okviru postojećih gabarita građevine (tlocrtno i visinski).~~

~~(3) Rekonstrukcije građevina u infrastrukturnim koridorima moguće su sukladno članku 143. ovog Prostornog plana uređenja.~~

~~(4) Postojeće građevine stambene, stambeno-poslovne, poslovne i druge građevine koje se nalaze unutar područja za koje je određena obaveza izrade detaljnijeg plana mogu se rekonstruirati (do donošenja spomenute dokumentacije) u okviru postojećih gabarita (tlocrtno i visinski).~~

Interpolacije u građevinskim područjima naselja

#### Članak 16.

~~(1) Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim česticama unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, odnosno izgradnja građevina uz već postojeću regulaciju, u koju se nova građevina treba uklopiti tlocrtnim i visinskim gabaritima.~~

~~(2) Interpolacija unutar građevinskih područja naselja vrši se pod istim uvjetima koji vrijede za izgradnju novih građevina, osim ako ovim Prostornim planom uređenja nije drugačije definirano.~~

~~(3) Unutar povijesnih ruralnih cjelina interpolacija se provodi tipološkom rekonstrukcijom definiranom člankom 113. stavak 3.~~

#### 2.2.1. 2.2.2.1. Stambene građevine

#### Članak 17.

Stambene građevine se prema tipologiji stanovanja dijele na:

- obiteljsku kuću,
- višestambenu građevinu.

~~Opće odredbe~~

~~Članak 18.~~

~~(1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje stambenih građevina trebaju se prilagoditi postojećem ambijentu i tipologiji krajolika. Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom.~~

~~(2) Sa svih strana, a kod dvojnih građevina i građevina u nizu neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4 m, a najmanje 6 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.~~

~~(3) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi pola visine građevine, ali ne manje od 6 m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovih Odredbi.~~

~~(4) Ako je uz stambenu građevinu kao osnovnu građevinu smještena građevina pomoćne namjene, ona mora s osnovnom građevinom činiti jedinstvenu arhitektonsku oblikovnu cjelinu.~~

~~(5) Najviša visina stambene građevine iznosi 9,0 m.~~

~~(6) Najveći broj etaža stambene građevine iznosi tri nadzemne etaže.~~

~~(7) Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja.~~

~~(8) Neizgrađeni dio građevne čestice stambene građevine mora biti uređen, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.~~

~~(9) Iznimno od odredbi stavka 2., 3., 5., 6. i 7. ovog članka kod interpoliranih građevina unutar povijesnih ruralnih cjelina uvjeti za gradnju definirani su postojećom regulacijom i oblikovanjem gradnje u koju se građevina interpolira.~~

~~(10) Iznimno od odredbi stavaka 2. i 3. ovog članka za zatečenu izgradnju (građevine ucrtane u katastarske podloge) unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja, udaljenosti od granice građevinske čestice i granice građevne čestice prometne površine, koja nije državna ili županijska, može biti manja od definiranih udaljenosti ovim Planom. Sa svih strana, a kod dvojnih građevina i građevina u nizu neprislonjenih strana, građevina ne može biti udaljena manje od 1m. Pročelje građevine kojem je udaljenost od granice građevne čestice manja od 2m ne može imati otvore.~~

~~Članak 19.~~

~~(1) Uređenje okućnice, podzida, terasa i sl. na građevnoj čestici stambene građevine treba riješiti tako da se ne naruši izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.~~

~~(2) Ograda se podiže unutar građevne čestice, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji.~~

~~(3) Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0,6 m – 0,9 m, a izgrađen je isključivo od kamena.~~

~~(4) Osnovni materijal za izgradnju ograde je kamen, zelenilo i metal.~~

~~(5) Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,7 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton.~~

~~(6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovog članka visina potpornog zida može biti veća u slučaju:~~

~~– konfiguracije terena kojom se ne može ostvariti propisana visina,~~

~~– interpolacije unutar postojeće regulacije,~~

~~– izgradnje prometne infrastrukture.~~

~~(7) Dio građevne čestice obiteljske kuće, organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja.~~

~~Obiteljska kuća~~

~~Članak 20.~~

~~(1) Obiteljska kuća je stambena građevina s do tri stana.~~

~~(2) Smještaj osobnih vozila mora se riješiti unutar građevne čestice obiteljske kuće, na način da se osigura najmanje jedno parkirno mjesto po jednom stanu.~~

~~(3) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora biti površina zelenila.~~

(1) Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

vrsta građevine	najmanja površina građevinske čestice /m <sup>2</sup>	najmanja tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub> *
samostojeća	400	64	0,3	0,9/1,2
dvojna	300	60	0,3	0,9/1,2
građevina u nizu	250	60	0,4	1,2/1,6

\*parametri se primjenjuju u ovisnosti o zoni sanitarne zaštite

- Ako se uz osnovnu građevinu grade poljoprivredni sadržaji oblik i veličina građevne čestice definirana je **člankom 31.**

(2) Namjena građevine

- Obiteljska kuća je osnovna građevina sastavljena od najviše 3 stana.
- Obiteljska kuća može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu.
- Stambeni niz može sadržavati najmanje 3, a najviše 8 jedinica. Na završne građevine niza primjenjuju se uvjeti definirani za dvojne građevine.

(3) Veličina građevine

- Najveći broj etaža stambene građevine iznosi tri nadzemne etaže i jedna podzemna.
- Iznimno, u područjima druge zone sanitarne zaštite ne dozvoljava se izvedba podzemne etaže.
- Najviša visina nadzemnog dijela stambene građevine iznosi 9,0m.

(4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice obiteljske kuće smještaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoćni i poljoprivredni sadržaji kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine sukladno **članku 14.** i **članku 31.**
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz razvrstanu prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m.
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz nerazvrstanu prometnicu iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 4m.
- Udaljenost osnovne i pomoćne slobodnostojeće građevine, te neprislonjenih strana dvojne građevine ili građevine u nizu od granice građevne čestice koja nije prometnica ili javna površina iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 3m.
- Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
  - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora;
  - pročelje pomoćne građevine nema otvora. U tom slučaju udaljenost ne može biti manja od 2,0m.
- Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine osnovne namjene ne može biti manja od 6m.
- Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine kolnika manje od 4,5m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5m za dvosmjerni promet, prilikom gradnje građevina osnovne namjene, regulacijski pravac formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5m uz formiranje obostranog nogostupa najmanje širine 1,0m. Iznimno od navedenog, u izgrađenim dijelovima naselja (koja nisu tradicionalni dijelovi naselja), ako postojeća izgradnja to ne omogućava, može se izvesti pješački prolaz (nogostup) na samo jednoj strani ulice ili nerazvrstana prometnica može biti i bez njega, uz uvjet kvalitetnog rješavanja odvodnje površinskih voda.
- Dvojne građevine i građevine u nizu jednom ili dvjema svojim stranama prislanjaju se uz granicu susjedne građevinske čestice i uz susjednu građevinu. Prislonjeni zid mora se izvesti kao vatrootporni.

(5) Uvjeti za oblikovanje građevine

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s okolnim objektima, načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja.
- Ako je uz stambenu građevinu kao osnovnu građevinu smještena građevina pomoćne namjene, ona mora s osnovnom građevinom činiti jedinstvenu arhitektonsku oblikovnu cjelinu.
- Građevine koje se izgrađuju kao dvojne građevine ili građevine u nizu moraju, s građevinom uz koju su prislonjeni, činiti arhitektonsku cjelinu.
- Krov građevine može biti ravan ili kos. Ukoliko se krov izvodi kao kosi, nagib mora biti viši od 20° (izuzev pokrova lođa i nastrešnih dijelova građevine), a za pokrov se preporuča crijep. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta.
- Izvan zona povijesnih graditeljskih cjelina definiranih **člankom 111**, moguća je i kombinacija kosog krova i krovnih terasa, a površina krovnih terasa ne smije biti viša od 30% u odnosu na kose krovne plohe. Također je, u površini krovnih ploha, moguće ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.
- Odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti riješena unutar pripadajuće građevne čestice.

(6) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
- Najmanje 40% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora biti površina zelenila.
- Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
- Ograda se podiže unutar građevne čestice, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji. Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0,6m - 0,9m, a izgrađen je isključivo od kamena. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, zelenilo i metal.
- Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,7m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Iznimno, visina potpornog zida može biti veća u slučaju:
  - konfiguracije terena kojom se ne može ostvariti propisana visina,
  - interpolacije unutar postojeće regulacije,
  - izgradnje prometne infrastrukture.
- Dio građevne čestice obiteljske kuće, organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja.
- Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi, osim u području tradicionalnih izgrađenih dijelova naselja gdje to nije moguće.

(7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

- Pristup građevnoj čestici je kolni i to jednosmjernom prometnicom širine 4,5m, dvosmjernom prometnicom širine najmanje 5,5m ili pristupnim putem širine najmanje 3,5m, a duljine najviše 100m. Ukoliko je dužina pristupnog puta veća od 100m širina mora biti najmanje 4,5m.
- Slijepi pristupi duži od 100m moraju na svom kraju imati okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila;
- Ukoliko je pristup duži od 100m dvosmjernog toka, pristup mora imati proširenja za mimoilaženje vozila.
- Pristup građevne čestice na javno-prometnu površinu ne smije ugrožavati odvijanje prometa.

- Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
- (8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
- (9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

#### Članak 21.

Obiteljske kuće se prema načinu gradnje dijele na:

- slobodnostojeće,
- poluotvorene,
- građevine u nizu, poluatrijske ili atrijske građevine. Niz se sastoji od najmanje tri, a najviše osam jedinica.

#### Članak 22.

(1) Za obiteljske kuće određuju se slijedeći uvjeti građenja:

- Gradnja građevina na slobodnostojeći način:
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9,
  - najmanja dopuštena tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 64 m<sup>2</sup>.
- Gradnja građevina na poluotvoren način (dvojne građevine) – za jednu stambenu jedinicu:
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9,
  - širina građevine na najužem dijelu iznosi najmanje 6,5 m,
  - najmanja dopuštena tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 60 m<sup>2</sup>.
- Gradnja građevina u nizu, poluatrijskih ili atrijskih kuća – za jednu stambenu jedinicu:
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 250 m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
  - najmanja dopuštena tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 60 m<sup>2</sup>,
  - za završne građevine niza najmanja površina građevne čestice iznosi 350 m<sup>2</sup>, uz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti 0,3.

(2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskoj liniji najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,8, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti 2,4 za sve načine gradnje.

(3) Osim građevine osnovne namjene, na građevnoj čestici obiteljske kuće moguća je izgradnja pomoćnih građevina u skladu s točkom 2.2.6. ovog Prostornog plana uređenja.

#### Višestambena građevina

#### Članak 23.

(1) Višestambena građevina je stambena građevina s više od tri stana.

(2) Višestambena gradnja na području Općine Jelenje dozvoljena je samo unutar građevinskog područja naselja NA 1 Dražice (unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU 1) i NA 12 Podhum (unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU 2).

#### (1) Oblik i veličina građevne čestice

- Osnovni uvjeti oblikovanja i veličine građevne čestice:

vrsta građevine	najmanja površina građevinske čestice /m <sup>2</sup>	max. koeficijent izgrađenosti /k <sub>ig</sub>	max. koeficijent iskorištenosti /k <sub>is</sub>
samostojeća	800	0,4	1,2/1,6 (za NA 1)

## (2) Namjena građevine

- Višestambena građevina je osnovna građevina sa više od 3 stana.
- Višestambena građevina je isključivo slobodnostojećeg karaktera.
- Višestambene građevine se mogu graditi samo u građevinskom području naselja NA 1 Dražice i NA 12 Podhum (unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU 2).

## (3) Veličina građevine

- Najveći broj etaža stambene građevine u građevinskom području naselja NA1 Dražice iznosi četiri nadzemne etaže.
- Najviša visina stambene građevine u građevinskom području naselja NA1 Dražice iznosi 12,0m.
- Najveći broj etaža stambene građevine u građevinskom području naselja NA12 Podhum iznosi tri nadzemne etaže.
- Najviša visina stambene građevine u građevinskom području naselja NA12 Podhum iznosi 9,0m.

## (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice višestambene građevine smještaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoćni sadržaji kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine sukladno **članku 14**.
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz razvrstanu prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m.
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz nerazvrstanu prometnicu iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 4m.
- Udaljenost osnovne i pomoćne slobodnostojeće građevine od granice građevne čestice koja nije prometnica ili javna površina iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 3m.
- Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
  - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora;
  - pročelje pomoćne građevine nema otvora. U tom slučaju udaljenost ne može biti manja od 2,0m.
- Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine osnovne namjene odgovara dimenziji visine više građevine, ali ne može biti manja od 6m.
- Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine kolnika manje od 4,5m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5m za dvosmjerni promet, prilikom gradnje građevina osnovne namjene, regulacijski pravac formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5m uz formiranje obostranog nogostupa najmanje širine 1,0m. Iznimno od navedenog, u izgrađenim dijelovima naselja (koja nisu tradicionalni dijelovi naselja), ako postojeća izgradnja to ne omogućava, može se izvesti pješački prolaz (nogostup) na samo jednoj strani ulice ili nerazvrstana prometnica može biti i bez njega, uz uvjet kvalitetnog rješavanja odvodnje površinskih voda.

## (5) Uvjeti za oblikovanje građevine

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s okolnim objektima, načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja.
- Ako je uz stambenu građevinu kao osnovnu građevinu smještena građevina pomoćne namjene, ona mora s osnovnom građevinom činiti jedinstvenu arhitektonsku oblikovnu cjelinu.
- Krov građevine može biti ravan ili kos. Ukoliko se krov izvodi kao kosi, nagib mora biti viši od 20°, a za pokrov se preporuča crijep. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta.
- U površine krovnih ploha, moguće ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije.
- Odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti riješena unutar pripadajuće građevne čestice.

## (6) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
  - Najmanje 20% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora biti površina zelenila.
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
  - Ograda se podiže unutar građevne čestice, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji. Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0,6m - 0,9m, a izgrađen je isključivo od kamena. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, zelenilo i metal.
  - Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,7m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Iznimno, visina potpornog zida može biti veća u slučaju:
    - konfiguracije terena kojom se ne može ostvariti propisana visina,
    - interpolacije unutar postojeće regulacije,
    - izgradnje prometne infrastrukture.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi, osim u području tradicionalnih izgrađenih dijelova naselja gdje to nije moguće.
- (7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to dvosmjernom prometnicom širine najmanje 5,5m ili pristupnim putem širine najmanje 4,5m, a duljine najviše 100m.
  - Pristup građevne čestice na javno-prometnu površinu ne smije ugrožavati odvijanje prometa.
  - Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
  - Pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.
- (8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
- (9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

#### Članak 24.

(1) Za višestambene građevine određuju se sljedeći uvjeti građenja:

- površina građevne čestice za višestambenu građevinu ne može biti manja od 800 m<sup>2</sup>;
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
  - smještaj osobnih vozila mora se riješiti unutar građevne čestice višestambene građevine, po mogućnosti u sklopu osnovne građevine, na način da se osigura najmanje jedno parkirno mjesto za jedan stan,
  - iznimno od odredbi članka 18. stavci (5) i (6) za građevinsko područje naselja NA 1 Dražice (unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU 1) najviša visina višestambene građevine iznosi 12 m, a najveći broj etaža je četiri nadzemne etaže. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti 1,6.
- (2) Svi pomoćni i poslovnii sadržaji uz stambeni prostor moraju biti u sklopu osnovne višestambene građevine ili s njom trebaju činiti arhitektonsko-oblikovnu cjelinu.
- (3) Pojedinačne intervencije na pročeljima višestambene građevine nisu dozvoljene.
- (4) Neizgrađeni dio građevne čestice višestambene građevine mora biti uređen, a najmanje 20% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora biti površina zelenila.



~~2.2.2.~~ **2.2.2.2. Stambeno-poslovne građevine****Članak 25.**

- (1) Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine s poslovnim prostorom.
- (2) Za stambeno-poslovne građevine kod kojih je površina poslovnog prostora manja od površine stambenog prostora primjenjuju se odredbe poglavlja ~~2.2.1.~~ **2.2.2.1.** Stambene građevine.
- (3) Za stambeno-poslovne građevine kod kojih je površina poslovnog prostora veća od površine stambenog prostora primjenjuju se odredbe poglavlja ~~2.2.3. Poslovne građevine~~ **2.2.2.3. Građevine gospodarske namjene.**
- (4) Kod obiteljske kuće poslovni dio može biti građevina izdvojenog volumena, koja sa stambenom čini arhitektonsko oblikovnu cjelinu.
- (5) Kod višestambene građevine poslovni dio mora biti u sklopu osnovne građevine.
- (6) Poslovni dio stambeno-poslovne građevine mora zadovoljavati uvjete iz članka 27. stavak 1. ovog Prostornog plana uređenja.

~~Članak 26.~~~~(1) Za stambeno-poslovne građevine određuju se slijedeći uvjeti građenja:~~

- ~~– površina građevne čestice za stambeno-poslovne građevine ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup>;~~
- ~~– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3;~~
- ~~– najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8;~~
- ~~– najviša visina građevine iznosi 7,5 m, odnosno najviše dvije nadzemne etaže;~~
- ~~– za stambeno-poslovne građevine koje u svom poslovnom dijelu imaju karakter proizvodne, skladišne i servisne namjene određuje se najviše jedna etaža, a najviša visina određena je tehnološkim procesom i ne može iznositi više od 6 m. Prateći sadržaji građevine (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.~~

~~(2) Rekonstrukcija postojećih građevina utvrđena je odredbama članka 14. i 15., a izgradnja stambeno-poslovnih građevina interpolacijom odredbama članka 16. ovog Prostornog plana uređenja.~~~~2.2.3. Poslovne građevine~~ **2.2.2.3. Građevine gospodarske namjene****Članak 27.**~~(1) Poslovne građevine su građevine gospodarske namjene (uslužne, trgovačke, ugostiteljsko-turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.~~~~(2) U građevinskim područjima naselja za koja nije propisana obavezna izrada plana užeg područja (sva građevinska područja naselja s izuzetkom NA 1 Dražice i dijela NA 12 Podhum), gospodarske djelatnosti koje se u tim naseljima ne smiju obavljati su sljedeće:~~

- ~~– industrijske i obrtničke 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.~~

~~(3) Poslovne građevine se mogu graditi zasebno (na izdvojenoj građevnoj čestici) ili na građevnoj čestici stambene građevine, a u tom slučaju se primjenjuju odredbe poglavlja 2.2.2 Stambeno-poslovne građevine.~~~~(4) Rekonstrukcija postojećih građevina utvrđuje se sukladno člancima 14. i 15. ovog Prostornog plana uređenja.~~**(1) Građevine gospodarske namjene, unutar građevinskog područja naselja, grade se kao osnovne građevine na zasebnim građevnim česticama ili kao prateći sadržaj uz građevine druge osnovne namjene (stambene, društvene, sportsko-rekreativne).****(2) U naselju se zabranjuje gradnja sadržaja koji zagađuju zrak, izazivaju buku veću od normi utvrđenih za stambene zone, privlače pretjerani promet teretnih vozila (izuzev za potrebe komunalne djelatnosti), zauzimaju velike površine zemljišta ili na bilo koji način negativno utječu na kvalitetu stanovanja.****(3) Zatečene građevine gospodarske namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguranja propisanih mjera zaštite okoliša.**

(4) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarske namjene, izvan povijesnih ruralnih cjelina i tradicionalnih dijelova naselja, kada zahvati na građevini nezadovoljavaju uvjete za izgradnju nove građevine propisane ovim Odredbama, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

(5) Građevine gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja su građevine:

- poslovne namjene,
- ugostiteljsko-turističke namjene.

Uvjeti gradnje građevina poslovne namjene

#### Članak 28.

(1) Za poslovne građevine određuju se sljedeći uvjeti građenja:

– oblik i veličina građevne čestice moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehnološki proces (građevine – jedna ili više njih, interne prometnice, parkirališni prostor, komunalno – tehnička infrastruktura i dr.), osim u slučaju gradnje unutar povijesnih ruralnih cjelina ili u slučaju interpolacije,

– površina građevne čestice za poslovne građevine ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>,

– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,

– najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,0,

– najveći dopušteni broj etaža poslovne građevine su 2 nadzemne etaže,

– visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom. Najveća dopuštena visina poslovne građevine iznosi 9 m,

– iznimno od alineja 3, 4, 5 i 6 ovog stavka, za građevinsko područje naselja NA 1 Dražice (unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU 1) i NA 5 Jelenje najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5, najveći dopušteni broj etaža poslovne građevine su 3 nadzemne etaže, a najveća dopuštena visina iznosi 12 m,

– poslovna građevina mora biti udaljena najmanje 1/2 vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana (ali ne manje od 4 m), mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6m od susjednih građevina,

– način priključenja građevne čestice poslovne građevine na javne prometne površine, udaljenosti od iste, te broj parkirnih mjesta određuje se prema člancima 77. – 80.

– neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 20% neizgrađenog dijela površine građevne čestice mora biti površina zelenila,

– za izgradnju poslovnih građevina proizvodne, skladišne i servisne namjene određuje se najviše 1 etaža, a najviša visina građevine određena je tehnološkim procesom i ne može iznositi više od 6m. Prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl. mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.

(2) U sklopu poslovne građevine može biti smješten stambeni prostor, na način da njegova površina mora biti manja od površine poslovnog prostora

(3) Ovisno o vrsti tehnološkog procesa poslovnog prostora, propisuju se mjere zaštite zraka, vode, tla, zaštite od buke i ostale mjere zaštite okoliša u skladu sa važećom zakonskom regulativom i odredbama ovog Prostornog plana uređenja.

(1) Oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehnološki proces (građevine - jedna ili više njih, interne prometnice, parkirališni prostor, komunalno - tehnička infrastruktura i dr.), osim u slučaju gradnje - rekonstrukcije ili intepolacije unutar povijesnih ruralnih cjelina i tradicionalnim dijelovima naselja.
- Površina građevne čestice za poslovne građevine ne može biti manja od 600m<sup>2</sup>.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,0.
- Iznimno, za građevinska područja naselja NA 1 Dražice i NA5 Jelenje i izgradnju stambeno-poslovne građevine u kojoj je poslovni dio veći od stambenog, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5.

(2) Namjena građevine

- Poslovne građevine mogu biti: uslužne i zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl.), pružanje intelektualnih usluga (uredi, ateljei, agencije i sl.), trgovačko opskrbnih djelatnosti (prodavaonice hrane, pića,

voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe, pekare i sl.), proizvodno-poslovne djelatnosti:

- mali pogoni za finalizaciju i pakiranje poljoprivrednih, prehrambenih, tekstilnih i sličnih proizvoda,
- stolarski, drvni, staklarski, keramičarski, limarski, vodoinstalaterski i slični pogoni maloga kapaciteta.
- Ne dozvoljava se izgradnja slijedećih poslovnih sadržaja:
  - industrijske i obrtničke - 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 automobile i sl., velike metaloprerađivačke, bravarske, limarske, kamenoklesarske, autoservisne i slične radionice koje imaju tlocrtnu površinu veću od 300m<sup>2</sup>, kamionsko parkiralište),.

### (3) Veličina građevine

- Najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže, odnosno 3 nadzemne etaže u građevinskim područjima NA 1 Dražice i NA5 Jelenje, te kod izgradnje stambeno-poslovne građevine u kojoj je zastupljenost poslovnog dijela veći od stambenog.
- Visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom, ali ne viša od 9 m.
- Iznimno, za građevinska područja naselja NA 1 Dražice i NA 5 Jelenje najveća dopuštena visina iznosi 12m.
- Za izgradnju poslovnih građevina proizvodne, skladišne i servisne namjene određuje se najviše 1 etaža, a najviša visina građevine određena je tehnološkim procesom i ne može iznositi više od 6m. Stambeni i prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.

### (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Unutar građevne čestice poslovne građevine smještaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoćni sadržaji kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine sukladno **članku 14**. Dozvoljava se formiranje nastrešica za odlaganje proizvoda izvan gabarita osnovne građevine. Ako je građevina stambeno-poslovnog karaktera, stambeni dio sa poslovnim dijelom čini jedinstvenu cjelinu.
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz razvrstanu prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m.
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz nerazvrstanu prometnicu iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 4m.
- Udaljenost osnovne i pomoćne slobodnostojeće građevine od granice građevne čestice koja nije prometnica ili javna površina iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 3m.
- Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
  - osu već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora;
- Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine osnovne namjene odgovara dimenziji visine više građevine, ali ne može biti manja od 6m.
- Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine kolnika manje od 4,5m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5m za dvosmjerni promet, prilikom gradnje građevina osnovne namjene, regulacijski pravac formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5m uz formiranje obostranog nogostupa najmanje širine 1,0m. Iznimno od navedenog, u izgrađenim dijelovima naselja (koja nisu tradicionalni dijelovi naselja), ako postojeća izgradnja to ne omogućava, može se izvesti pješački prolaz (nogostup) na samo jednoj strani ulice ili nerazvrstana prometnica može biti i bez njega, uz uvjet kvalitetnog rješavanja odvodnje površinskih voda.

### (5) Uvjeti za oblikovanje građevine

- Arhitektonsko oblikovanje građevine mora se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.

- Krov građevine može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krov je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje, te kolektore sunčeve energije.
- (6) Uvjeti za uređenje građevne čestice
- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen,
  - Najmanje 20% neizgrađenog dijela površine građevne čestice mora biti površina zelenila,
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.
  - Ograda se podiže unutar građevne čestice, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji. Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0,6m - 0,9m, a izgrađen je isključivo od kamena. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, zelenilo i metal.
  - Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,7m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Iznimno, visina potpornog zida može biti veća u slučaju:
    - konfiguracije terena kojom se ne može ostvariti propisana visina,
    - interpolacije unutar postojeće regulacije,
    - izgradnje prometne infrastrukture.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi, osim u području tradicionalnih izgrađenih dijelova naselja gdje to nije moguće.
- (7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to dvosmjernom prometnicom širine najmanje 5,5m ili jednosmjernom prometnicom širine najmanje 4,5m.
  - Pristup građevne čestice na javno-prometnu površinu ne smije ugrožavati odvijanje prometa.
  - Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
  - Pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.
- (8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
- (9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene  
Članak 28a.

(1) Oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz obavljanje ugostiteljsko- turističke djelatnosti (osnovna građevina, pomoćni sadržaji, interna prometnica, parkirališni prostor, komunalno - tehnička infrastruktura i dr.), osim u slučaju gradnje - rekonstrukcije ili intepolacije unutar povijesnih ruralnih cjelina i tradicionalnim dijelovima naselja.
- Površina građevne čestice za ugostiteljsko-turističke građevine ne može biti manja od 600m<sup>2</sup> neovisno o vrsti namjene. Površina građevne čestice za ugostiteljsko-turističke građevine smještajnog tipa utvrđuje se sukladno planiranom kapacitetu na način 1 ležaj/min. 30m<sup>2</sup> površine građevinske čestice.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6, odnosno 1,2 u područjima druge zone sanitarne zaštite.

(2) Namjena građevine

- Građevine ugostiteljsko-turističke namjene kao građevine osnovne namjene ili dijela stambeno-poslovne građevine su: smještani kapaciteti (motel, hostel, pansion, prenoćište, obiteljski hotel i sl.) i ugostiteljsko- uslužni sadržaji (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice, slastičarnice i sl.).
  - Smještajni kapaciteti moraju zadovoljiti minimalni nivo usluga od 3\*.
- (3) Veličina građevine
- Najveći broj etaža ugostiteljsko-turističke građevine iznosi tri nadzemne etaže i jedna podzemna.
  - Iznimno, u područjima druge zone sanitarne zaštite ne dozvoljava se izvedba podzemne etaže.
  - Najviša visina ugostiteljsko-turističke građevine iznosi 9,0m.
- (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
- Unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine smještaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoćni sadržaji kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine sukladno **članku 14**. Ako je građevina stambeno-poslovnog karaktera, stambeni dio sa poslovnim dijelom mora činiti jedinstvenu cjelinu.
  - Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz razvrstanu prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m.
  - Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz nerazvrstanu prometnicu iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 4m.
  - Udaljenost osnovne i pomoćne slobodnostojeće građevine od granice građevne čestice koja nije prometnica ili javna površina iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 3m.
  - Iznimno od prethodnog stavka udaljenost od granice građevne čestice može biti i manja ukoliko:
    - su već postavljeni uvjeti postojeće izgradnje, a zatečeno stanje se ne može mijenjati na štetu susjednog prostora;
  - Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine osnovne namjene odgovara dimenziji visine više građevine, ali ne može biti manja od 6m.
  - Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine kolnika manje od 4,5m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5m za dvosmjerni promet, prilikom gradnje građevina osnovne namjene, regulacijski pravac formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5m uz formiranje obostranog nogostupa najmanje širine 1,0m. Iznimno od navedenog, u izgrađenim dijelovima naselja (koja nisu tradicionalni dijelovi naselja), ako postojeća izgradnja to ne omogućava, može se izvesti pješački prolaz (nogostup) na samo jednoj strani ulice ili nerazvrstana prometnica može biti i bez njega, uz uvjet kvalitetnog rješavanja odvodnje površinskih voda.
- (5) Uvjeti za oblikovanje građevine
- Arhitektonsko oblikovanje građevine mora se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.
  - Krov građevine može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krov je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje, te kolektore sunčeve energije.
- (6) Uvjeti za uređenje građevne čestice
- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen,
  - Najmanje 30% neizgrađenog dijela površine građevne čestice mora biti površina zelenila,
  - Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.
  - Ograda se podiže unutar građevne čestice, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji. Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0,6m - 0,9m, a izgrađen je isključivo od kamena. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, zelenilo i metal.
  - Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,7m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Iznimno, visina potpornog zida može biti veća u slučaju:

- konfiguracije terena kojom se ne može ostvariti propisana visina,
- interpolacije unutar postojeće regulacije,
- izgradnje prometne infrastrukture.

- Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi, osim u području tradicionalnih izgrađenih dijelova naselja gdje to nije moguće.

(7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

- Pristup građevnoj čestici je kolni i to dvosmjernom prometnicom širine najmanje 5,5m ili jednosmjernom prometnicom širine najmanje 4,5m.
- Pristup građevne čestice na javno-prometnu površinu ne smije ugrožavati odvijanje prometa.
- Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
- Pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.

(8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu

- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.

(9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.«

#### 2.2.4. 2.2.2.4. Građevine društvene namjene

##### Članak 29.

~~Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene unutar građevinskog područja naselja utvrđeni su u točki 4. »Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.«~~

(1) Oblik i veličina građevne čestice

- Veličina građevne čestice utvrđuje se sukladno zakonskoj regulativi i tehničkim standardima važećih za pojedinu vrstu gradnje.

(2) Namjena građevine

- Građevine društvene namjene kao građevine osnovne namjene su: predškolske, školske, zdravstvene i socijalne ustanove, građevina kulture i sporta, vjerske građevine te ostale građevine javnog interesa. Građevine unutar jedinstvenog gabariti mogu sadržavati više društvenih namjena.
- U funkciji osnovne namjene formiraju se pomoćni sadržaji definirani **Glavom III** ovih Odredbi.
- Unutar dijela zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana) mogu se urediti manji trgovački, poslovni, ugostiteljski i sl. sadržaji koji nisu u suprotnosti s osnovnom namjenom građevine i nemaju štetan utjecaja na okoliš.

(3) Veličina građevine

- Za izgradnju građevina predškolske i školske namjene primjenjuju se uvjeti izgradnje definirani zakonskom regulativom, standardima i stručnim normama.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice iznosi 0,5 izuzev građevina sportsko- rekreacijskog karaktera otvorenog tipa i vjerskih građevina.
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5.
- Za izgradnju doma za starije osobe veličina građevine mora zadovoljiti kriterij ukupne korisne površine zatvorenog prostora doma koji iznosi od 30-35m<sup>2</sup> po korisniku doma
- Najveći dopušteni broj etaža iznosi 3 nadzemne etaže (prizemlje, kat, potkrovlje/kat).
- Najveća ukupna visina iznosi 14,5m.
- Iznimno od prethodne stavke visine karakterističnih dijelova građevina (zvonik, toranj, spomenici i sl.) mogu biti i veći sukladno usvojenim rješenjima.

- Iznimni dijelovi uvjeta za građevine sportsko-rekreacijskog karaktera otvorenog tipa i vjerskih građevina:
    - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice iznosi 0,8.
    - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 2,4.
- (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
- Unutar građevne čestice društvene namjene smještaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoćni sadržaji kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine sukladno **članku 14**. Pomoćni sadržaji sa osnovnom građevinom moraju činiti jedinstvenu cjelinu.
  - Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz razvrstanu prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m.
  - Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz nerazvrstanu prometnicu iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 4m.
  - Udaljenost osnovne i pomoćne slobodnostojeće građevine od granice građevne čestice koja nije prometnica ili javna površina iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 3m.
  - Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine osnovne namjene odgovara dimenziji visine više građevine, ali ne može biti manja od 6m.
  - Kod izgradnje otvorenih sportskih igrališta dozvoljava se izgradnja pomoćne građevine (sanitarni blok, svlačionice, skladište i sl.) kao prizemne građevine na najmanjoj udaljenosti od granice građevinske čestice od 3m.
  - Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine kolnika manje od 4,5m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5m za dvosmjerni promet, prilikom gradnje građevina osnovne namjene, regulacijski pravac formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5m uz formiranje obostranog nogostupa najmanje širine 1,0m. Iznimno od navedenog, u izgrađenim dijelovima naselja (koja nisu tradicionalni dijelovi naselja), ako postojeća izgradnja to ne omogućava, uz javne sadržaje društvene namjene mora se omogućiti najmanje jednostrani pješački hodnik.
- (5) Uvjeti za oblikovanje građevine
- Arhitektonsko oblikovanje građevine mora se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.
  - Krovnište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krovnište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje, te kolektore sunčeve energije.
- (6) Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina
- Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno.
  - Uz građevnu česticu vjerske građevine, koja ne može ostavari ozelenjavanje površine od 30%, uređuje se parkovna površina kao zasebna cjelina.
  - Građevine društvene namjene mogu se ograđivati na način predviđen za obiteljske kuće.
  - Parkiranje omogućiti unutar građevne čestice građevine društvene namjene, a ako to nije moguće (sportsko-rekreacijske i vjerske građevine) omogućiti u neposrednoj blizini građevne čestice na javnoj parkirališnoj površini.
- (7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je kolni i to dvosmjernom prometnicom širine najmanje 5,5m ili jednosmjernom prometnicom širine najmanje 4,5m.
  - Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima državni ili županijski značaj, prilaz te čestice na javno-prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
  - Pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.
- (8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5**. ovih odredbi.
- (9) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu

- Mjere spreječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

#### 2.2.5. 2.2.2.5. Poljoprivredne građevine

##### Članak 30.

~~(1) Poljoprivredne građevine se mogu graditi zasebno (na izdvojenoj građevnoj čestici), ili na građevnoj čestici stambene građevine.~~

~~(2) Izgradnja poljoprivrednih građevina bez izvora zagađenja dozvoljena je u svim građevinskim područjima naselja na području Općine Jelenje osim unutar povijesnih ruralnih cjelina.~~

~~(3) Izgradnja poljoprivrednih građevina s izvorom zagađenja, kao i poljoprivrednih građevina za uzgoj krupne stoke (staje za goveda, svinje, koze, ovce, konje i sl.) dozvoljena je u svim građevinskim područjima naselja na području Općine Jelenje osim građevinskog područja NA 1 Dražice.~~

**(1) Izgradnja poljoprivrednih građevina bez izvora zagađenja dozvoljena je u svim građevinskim područjima naselja na području Općine Jelenje osim unutar povijesnih ruralnih cjelina.**

**(2) Izgradnja poljoprivrednih građevina s izvorom zagađenja, dozvoljena je u svim građevinskim područjima naselja na području Općine Jelenje osim građevinskog područja NA 1 Dražice.**

##### Članak 31.

~~(1) Za poljoprivredne građevine određuju se slijedeći uvjeti građenja:~~

~~– površina građevne čestice za poljoprivredne građevine ne može biti manja od 300 m<sup>2</sup>,~~

~~– najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju poljoprivredne građevine iznosi 0,6 za građevine bez izvora zagađenja, a 0,4 za građevine s izvorom zagađenja,~~

~~– najviša visina građevine iznosi 3,5 m,~~

~~– poljoprivredna građevina bez izvora zagađenja mora biti udaljena najmanje 3 m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, sa svih strana građevine osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu,~~

~~– poljoprivredna građevina sa izvorom zagađenja mora biti udaljena najmanje 4 m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 8 m od susjednih građevina sa svih strana osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu,~~

~~– najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 5 m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,~~

~~– građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene,~~

~~– zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton, opeka). Pod mora biti nepropusan 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 biti izvedene od nepropusnog materijala, moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje.~~

##### **(1) Oblik i veličina građevne čestice**

- Građevine poljoprivrednog sadržaja smještaju se na zasebnoj građevnoj čestici, a moguće i uz građevinu obiteljske kuće kao osnovne namjene.
- Za izgradnju poljoprivrednog sadržaja na zasebnoj čestici površina građevne čestice ne može biti manja od 300m<sup>2</sup>.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se gradi poljoprivredna građevina bez izvora zagađenja iznosi 0,6. Navedeni koeficijent izgrađenosti primjenjuje se i kod izgradnje obiteljske kuće sa poljoprivrednom građevinom bez izvora zagađenja.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice na kojoj se gradi poljoprivredna građevina sa izvorom zagađenja iznosi 0,4. Navedeni koeficijent izgrađenosti primjenjuje se i kod izgradnje obiteljske kuće sa poljoprivrednom građevinom sa izvorom zagađenja.

##### **(2) Namjena građevina**

- Poljoprivredne građevine mogu biti:



- **s izvorima zagađenja** - građevine za uzgoj krupne i sitne stoke i peradi (uzgoj goveda, svinja, koza, ovca, konja, zečeva, kunića, činčila, kokoši, purica i sl.), klaonice;
- **bez izvora zagađenja** - pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i vozila, sušione mesa, bilja, sjenici, sušare, pušnice, konobe za pripremu, skladištenje i kušanje sira, vina, maslina i ostalih poljoprivrednih proizvoda i prerađevina i druge slične građevine, uz adekvatno zbrinjavanje otpada u proizvodnom procesu.

### (3) Veličina građevine

- Poljoprivredne građevine koje se grade uz obiteljsku kuću mogu zauzimati najviše 70% površine ukupne bruto gradnje.
- Najveći dopušteni broj etaža iznosi 1 etaža.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 4m.

### (4) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- Ako se uz građevinu osnovne namjene - obiteljske kuće smješta sadržaj poljoprivredne građevine sa izvorom zagađenja, ista mora biti građevina zasebnog gabarita.
- Ostale građevine poljoprivrednog sadržaja mogu biti slobodnostojeće ili dvojne sa sadržajima iste namjene na susjednoj građevnoj čestici ili sa osnovnom građevinom.
- Za slobodnostojeće građevine, izuzev poljoprivredne građevine sa izvorom zagađenja, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 3m, odnosno 1m ako građevina s te strane nema otvora. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od javnih prometnih površina primjenjuje se kao za udaljenosti osnovne građevine - obiteljske kuće.
- Ako je građevina dvojnog tipa gradnje sa susjednom građevinom mora biti odijeljena vatrobranim zidom.
- Poljoprivredne građevine sa izvorom zagađenja, gnojišta, jame za osoku moraju biti udaljene najmanje 8m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 12m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici i od regulacijskog pravca javne prometne površine.
- Udaljenost građevina iz prethodne alineje ovog stavka od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi.
- Ukoliko se na susjednoj čestici već nalazi poljoprivredna građevina udaljena od ruba građevne čestice manje od 1m, međusobna udaljenost dviju susjednih poljoprivredno-gospodarskih građevina ne smije biti manja od 2m, uz uvjet da je nova građevina izvedena vatrobranim zidom.

### (5) Uvjeti za oblikovanje građevine

- Poljoprivredni sadržaji bez izvora zagađenja, ako se smještaju uz gabarit osnovne namjene - obiteljske kuće, sa istom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- Uvjeti oblikovanja poljoprivrednih građevina, izuzev poljoprivrednih građevina s izvorom zagađenja definirani su uvjetima za osnovne građevine uz koje se građevine smještaju.
- Ne dozvoljava se izgradnja poljoprivrednih građevina od neprimjerenih materijala - lim, plastika i sl..
- Oblikovanje poljoprivrednih građevina sa izvorom zagađenja:
  - Zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton i opeka). Pod mora biti nepropusan za tekućine i mora imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.
  - Dno i stijene gnojišta do visine 50cm 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 biti izvedene od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje.

(6) Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
- Ako se poljoprivredna građevina gradi kao osnovna građevina ne uvjetuje se ozelenjavanje površine građevne čestice.
- Uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici
- Ograda se podiže unutar građevne čestice, sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji. Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0,6m - 0,9m, a izgrađen je isključivo od kamena. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen, zelenilo i metal.
- Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,7m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Iznimno, visina potpornog zida može biti veća u slučaju:
  - konfiguracije terena kojom se ne može ostvariti propisana visina,
  - interpolacije unutar postojeće regulacije,
  - izgradnje prometne infrastrukture.
- Gospodarska dvorišta na kojem slobodno borave domaće životinje, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja.
- Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.

(7) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

- Pristup građevnoj čestici je kolni i to jednosmjernom prometnicom širine 4,5m, dvosmjernom prometnicom širine najmanje 5,5m ili pristupnim putem širine najmanje 3,5m, a duljine najviše 100m. Ukoliko je dužina pristupnog puta veća od 100m, a manja od 500m širina ovog pristupnog puta mora biti najmanje 4,5m.

.Pristup građevne čestice na javno-prometnu površinu ne smije ugrožavati odvijanje prometa.

(8) Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu

- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.

(9) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.«

~~2.2.6. Pomoćne građevine 2.2.2.6. Površine javne i komunalne namjene, te ostale površine u naselju~~

~~Članak 32.~~

~~(1) Pomoćne građevine su garaže, spremišta i druge, a grade se na građevnoj čestici osnovne građevine u čijoj su funkciji.~~

~~(2) Svaka pomoćna građevina mora s osnovnom činiti arhitektonsko-oblikovnu cjelinu.~~

~~(3) Na građevnoj čestici moguć je smještaj najviše jedne pomoćne građevine.~~

~~(4) Pomoćne građevine izgrađene na manjoj udaljenosti od one definirane člankom 33. alineje 1. i 2. ne mogu se prenamijeniti u prestore druge namjene.~~

(1) Površine javne i komunalne namjene su slijedeće površine:

- javne zelene površine
- parkovi
- igrališta
- uređene zatravljene površine, drvoredi i sl.

- javne prometne površine:
- prometnice,
- javna parkirališta,
- trгови,
- autobusna stajališta.
- ostale javne i komunalne površine:
- zeleni otoci, privremena odlagališta kućnog otpada,
- tržnice, privremene površine za javna okupljanja - koncerti, sajmovi i sl..

(2) Ostale površine u naselju su:

- .zaštitne površine,
- .poljoprivredne površine.

### Članak 33.

~~Za pomoćne građevine određuju se sljedeći uvjeti građenja:~~

~~– pomoćna građevina mora sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, biti udaljena najmanje 4 m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6 m od susjednih građevina osnovne namjene. Iznimno, garaža i spremište mogu biti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na odnosnom pročelju nemaju otvora i da se odvodnja oborinske vode sa krovišta riješi unutar pripadajuće građevne čestice,~~

~~– najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja. Iznimno, udaljenost od prometnice ili javne površine može biti manja ako denivelacija terena omogućava izgradnju pomoćnih građevina na način da ukupna visina građevine ne prelazi nivo prometnice ili javne površine, uz osiguranje minimalnih širina prometnica definiranih člankom 78. ovog Prostornog plana uređenja. U tom slučaju krovna površina koja se nalazi u nivou prometnice ili javne površine mora biti ravna površina i to za slijedeće namjene:~~

~~– za smještaj vozila (parking površina), uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija,~~

~~– zelena površina,~~

~~– najviša visina pomoćne građevine iznosi 3,5 m,~~

~~– izgradnja pomoćnih građevina koji se smještaju na građevnu česticu stambene građevine u nizu uvjetuje se jednobraznom izgradnjom u nizu, odnosno arhitektonski i regulacione usklađeno i oblikovano u skladu sa izgradnjom pomoćnih građevina okolnih građevnih čestica stambenih građevina u nizu.~~

(1) Javne zelene površine uređuju se formiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnom urbanom i ostalom opremom, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala i sl.. Postojeće i planirane javne zelene površine moguće je ozeleniti različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti 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 sprovesti ozelenjavanje različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

(2) Javne prometne površine definirane su **poglavljem 5.1.1.** ovih Odredbi.

(3) Odlaganje otpada definirano je **poglavljem 7.** ovih Odredbi.

(4) Tržnica sa uslugom pružaja usluge obavljanja prometa živežnim namirnicama i drugim proizvodima na malo se formira na kolno-prometno pristupačnim slobodnim površinama naselja i oprema se štandovima. Preporuča se postavljanje istovjetnih štandova odnosno štandova jedinstvenog identiteta koji odražavaju osobnost krajolika.

(5) Manifestacije, priredbe, sajmovi, koncerti i sl. na otvoreno su sadržaji povremenog karaktera i formiraju se na javnim površinama trgova, tržnica, sportsko-rekreativnih sadržaja i sl. Površine se mogu formirati i uređenjem prirodnog terena oko naselja. Ako je potrebno smjestiti gledalište u svrhu odvijanja namjene, isto mora biti privremeno - montažnog tipa gradnje.

(6) Zaštitne zelene površine uređuju se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza i ostalim radnjama održavanja i podizanja kvalitete prostora.

(7) Poljoprivredne površine u naselju potrebno je održavati ili iste prenamjeniti u uređene zelene površine.

#### ~~2.2.7.~~ 2.2.2.7. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene

##### Članak 34.

~~(1) Građevine infrastrukturne i komunalne namjene unutar građevinskog područja naselja su prometnice, parkirališta, infrastrukturni uredaji, mreže i vodovi i dr, za koje se uvjeti izgradnje utvrđuju neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana uređenja, sukladno poglavlju 5. Prilikom ishođenja potrebne dokumentacije za izgradnju potrebno je i ishoditi posebne tehničke uvjete nadležnih službi.~~

~~(2) Unutar građevinskog područja naselja Jelenje NA 5 smješteno je groblje. Na prostoru groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kapelo, mrtvačnice i sl. te ostala potrebna komunalna infrastruktura. Uređenje groblja, izgradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji.~~

(1) Građevine infrastrukturne i komunalne namjene unutar građevinskog područja naselja su infrastrukturni uredaji (trafostanice, crpne stanice i sl.) i manje tipizirane građevine (odašiljači, telekomunikacijske centrale, uređaji kontrole prometa, mjerne stanice za monitoring i sl.), benzinske stanice, mreže i vodovi i dr, za koje se uvjeti izgradnje utvrđuju neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana uređenja, sukladno **poglavlju 5.** Prilikom ishođenja potrebne dokumentacije za izgradnju potrebno je i ishoditi posebne tehničke uvjete nadležnih službi.

(2) Unutar građevinskog područja naselja moguće je formirati parkirališne ili garažne površine, na zasebnoj građevnoj čestici, kao privatne ili javne površine sukladno **članku 81.** ovih Odredbi. Ne dozvoljava se formiranje kamionskih parkirališta.

##### Članak 35.

~~(1) Zelene površine unutar građevinskih područja naselja mogu se uređivati kao:~~

~~–javne zelene površine (javni parkovi, dječja igrališta, uređene zatravljene površine, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine);~~

~~–zaštitne zelene površine;~~

~~–ostali oblici zelenih površina.~~

~~(2) Javni parkovi i dječja igrališta uređivati će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem javnog parkirališta.~~

~~(3) Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza i sl.~~

(1) Benzinska stanica sa pratećim sadržajima smještena je u naselju NA1 Dražice.

(2) Rekonstrukcija postojeće benzinske stanice moguća je kao adaptacija isključivo u svrhu poboljšanja kvalitete usluge, a sukladno zakonskoj regulativi i posebnim tehničkim uvjetima nadležnih službi.

#### ~~2.2.8.~~ 2.2.2.8. Ostale građevine (kiosci, nadstrešnice, reklamni panoi i sl.)

##### Članak 36.

~~(1) Kiosci i nadstrešnice u pravilu se postavljaju na javne površine, dok se reklamni panoi osim na javne površine postavljaju i na zelene površine, uz prometnice, na pročelja građevina, na potporne zidove sl.~~

~~(2) Općinsko vijeće Općine Jelenje odlukom o korištenju javnih površina određuje smještaj kioska, nadstrešnica, reklamnih panoa i sl<sup>1</sup> način njihova priključenja na mrežu infrastrukture, oblikovanje, te način korištenja predviđenog javnog prostora.~~

(1) Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

- kiosci

- nadstrešnice
- reklamni panoi
- privremene građevine.

(2) Općinsko vijeće Općine Jelenje odlukom o korištenju javnih površina određuje smještaj kioska i nadstrešnica, način njihova priključenja na mrežu infrastrukture, oblikovanje i namjenu.

#### Članak 37.

~~(1) Kiosci su tipski elementi, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, za druge manje ugostiteljske ili obrtničke usluge, i ostalo. Kiosci se postavljaju temeljem smjernica članka 36. stavak 2.~~

~~(2) Postavljanje reklamnih panoa utvrđuje se sukladno odluci iz članka 36. stavak 2. i uz suglasnost nadležne uprave za ceste.~~

~~(3) Nadstrešnicama se smatraju zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza i drugdje. Uvjeti za postavljanje nadstrešnice utvrđuju se temeljem smjernica iz odluke iz članka 36. stavak 2. i suglasnosti nadležne uprave za ceste.~~

(1) Kiosci su tipski ili posebno projektirane manje montažne građevine, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, za druge manje ugostiteljske ili obrtničke usluge, i ostalo. Kiosci se postavljaju kao samostalne građevine ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu na javnim površinama ili površinama u vlasništvu Općine Jelenje, a temeljem smjernica **članka 36. stavak 2.** Iznimno, kiosci se mogu postavljati i na česticama u privatnom vlasništvu, ali samo u skladu s planom rasporeda kioska.

(2) Reklamni panoi postavljaju se na zelene površine, pročelja građevina, potporne i obložne zidove, kao i izvan regulacijskog pravca prometnice sukladno **članku 79.** stavak (3).

(3) Nadstrešnicama se smatraju zakloni od atmosferskih prilika i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza i drugdje. Uvjeti za postavljanje nadstrešnice utvrđuju se temeljem smjernica iz odluke iz **članka 36. stavak 2.** i suglasnosti nadležne uprave za ceste.

(4) Privremene građevine su građevine koje se postavljaju kod izvršenja pripremnih radova gradnje, a način njihovog postavljanja, priključenje i uklanjanja definiran je zakonskom regulativom.

#### 2.2.2.9. Interpolacije i rekonstrukcije u tradicionalnim dijelovima naselja

##### Članak 37a

(1) Unutar tradicionalnih dijelova građevinskih područja naselja, definiranih kartografskim prikazima 4., gradnja se vrši kao rekonstrukcija postojećih građevina ili kao interpolacija na neizgrađenim građevnim parcelama unutar postojeće regulacije.

(2) Rekonstrukcije i nadogradnje postojećih graditeljskih cjelina treba provoditi prvenstveno poštujući naslijeđenu graditeljsku strukturu, a izmjene provesti tamo gdje je to potrebno iz funkcionalnih i konstruktivnih razloga.

(3) Nije dopušteno 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.

(4) Unutar tradicionalnih dijelova naselja dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno-poslovnih, gospodarskih i sportsko-rekreacijskih građevina.

(5) Graditi se mogu samo poslovne građevine »tihih i čistih« djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, turistički sadržaji, trgovina (maloprodaja) i uredski poslovi.

(6) Izgradnja na neizgrađenim površinama tradicionalnih dijelova građevinskih područja naselja vrši se interpolacijom prema načelu tipološke rekonstrukcije.

(7) Tipološka rekonstrukcija podrazumijeva izgradnju koja je osnovana na postojećoj matrici naselja, unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tokove unutar tradicionalne jezgre, a posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela tradicionalnog naselja s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama.

(8) Oblikovanje građevine zadržati u postojećem prepoznatljivom obliku, odnosno ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih građevina radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.

(9) U tradicionalnim dijelovima naselja treba poštivati slijedeće uvjete:

- veličina građevinske čestice je uvjetovana zadanim stanjem sa najvećim koeficijentom izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 1,0 i najvećim koeficijentom iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 3,0;
- građevina se interpolira u izgrađenu urbanu strukturu poštujući građevinski i regulacijski pravac susjedne gradnje;
- udaljenost novoga objekta od granice susjedne čestice može biti manja od udaljenosti utvrđene ovim Odredbama, odnosno moguće je graditi i na samoj granici građevinske čestice uz suglasnost susjeda i bez mogućnosti otvaranja otvora sa predmetne strane;
- građevinom se moguće vezati na slijepi zid susjedne kuće, odnosno izgradnji na granici međe, uz suglasnost susjeda;
- građevina se može graditi najviše do visine susjedne građevine, te nagiba krovnih ploha i drugim arhitektonskim i građevinskim elementima usklađenim sa zatečenim tradicionalnim graditeljstvom;
- ako smještaj vozila nije moguć unutar građevne čestice onda je smještaj vozila potrebno omogućiti na zasebnim parkirališnim površinama ili na javnim parkirališnim površinama;
- u dijelovima naselja gdje nije moguće ostvariti kolni pristup, zbog već izgrađenog postojećeg stanja, dozvoljava se pješački pristup najmanje širine 1,8m.

(10) Za dijelove naselja zaštićene kao kulturno dobro, nova gradnja i rekonstrukcija moguća je prema konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela.

#### 2.2.2.10. Postojeća izgradnja

##### Članak 37b

(1) Postojeće građevine koje su protivne odredbama ovog Plana mogu se rekonstruirati na slijedeći način:

- ako postojeća građevina ima manju udaljenost od regulacijskog pravca prometne površine moguće je izvršiti nadogradnju ili dogradnju građevine sukladno odredbama ovog Plana tako da se ne smanjuje udaljenost od postojeće regulacije;
- ako postojeća građevina ima manju udaljenost od susjednih čestica moguće je izvršiti nadogradnju ili dogradnju građevine sukladno odredbama ovog Plana uz suglasnost vlasnika susjednih čestica;
- ako je postojeća građevina premašila katnosti ili zadanu visinu, rekonstrukcija se vrši u postojećim gabaritima;
- ako je postojeća građevina smještena na građevnoj čestici manje veličine od dozvoljene ovim Planom, rekonstrukcija je moguća koristeći zadane parametre ovih Odredbi primjenjive na utvrđenu građevnu česticu.

(2) Ako se postojeće građevine nalaze u obuhvatu utvrđenog građevinskog područja druge namjene, postojeća građevina mora se prenamjeniti u namjenu definiranu utvrđenim građevinskim područjem, a prema uvjetima definiranim ovim Odredbama. Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom građevinskog područja utvrđenog ovim Planom moguća je, a do privođenja svrsi, unutar postojećih gabarita. Dozvoljeni zahvati su:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
- uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor.

#### 2.2.3. Posredna provedba plana

##### Članak 37c

(1) Posredna provedba Plana podrazumijeva provedbu putem prostorno planske dokumentacije užeg područja. Planom su utvrđeni dijelovi građevinskih područja naselja za kojih je obavezna izrada plana užeg područja:

- dijelovi građevinskih područja naselja koji se smatraju neuređenim dijelom neizgrađenog građevinskog područja naselja su:
- dio naselja NA 12 Podhum - UPU 2

- dio naselja NA 5 Jelenje - UPU 8;
- dio naselja NA 12 Podhum - UPU 9.
- dio centralnog naselja NA 1 Dražice - UPU1.

(2) Obuhvati obavezne izrade plana užeg područja prikazani su na kartografskom prikazu 3b. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

### 2.2.3.1. Smjernice za izradu planova užih područja dijelova građevinskih područja naselja Članak 37d

(1) Unutar građevinskih područja naselja iz članka 37c posrednom provedbom ovog Plana, mogu se graditi osnovne vrste građevina utvrđene člankom 13. ovih Odredbi.

(2) Pri izradi planova užih područja uvjeti za izgradnju pojedinih građevina definirani su odredbama za neposredno provođenje ovog plana.

(3) Posrednom provedbom Plana mogu se odrediti viši prostorni standardi od određenih ovim Odredbama.

(4) Izradom Urbanističkim planom uređenja dijela naselja NA1 Dražice treba osigurati najmanje 10% ukupne površine obuhvata za zajedničke/javne potrebe budućih stanovnika i to: izgradnju igrališta i uređenje zelenih površina i sportsko-rekreacijskih područja, a najviše 15% za prometnice i parkirališta, te za lociranje uslužno-servisnih funkcija koje su od općeg interesa (ako se utvrdi njihova potreba).

## 2.3. Izgrađene strukture izvan naselja

### 2.3.1. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

#### Članak 38.

~~Prostornim planom uređenja određena su građevinska područja izvan naselja za slijedeće izdvojene namjene:~~

- ~~–gospodarsku namjenu,~~
- ~~–ugostiteljsko-turističku namjenu,~~
- ~~–sportsko-rekreacijsku namjenu,~~
- ~~–groblje~~
- ~~–ostalu namjenu.~~

Prostornim planom uređenja određena su građevinska područja izvan naselja za slijedeće izdvojene namjene:

- gospodarsku namjenu - poslovnu (K) i ugostiteljsko- turističku (T),
- sportsko-rekreacijsku namjenu (R1),
- groblje (G).

#### 2.3.1.1. Gospodarska namjena - poslovna (K)

##### Članak 39.

(1) Površine za gospodarsku namjenu - poslovnu su površine izdvojene od naselja, namijenjene gospodarskim sadržajima kao što su manji obrtnički, skladišni, proizvodno-uslužni, trgovački ili komunalno-servisni sadržaji, koji ne zagađuju okoliš i ne proizvode prekomjernu buku. Iznimno, unutar zone poslovne namjene Podhum (K15) moguće je planirati i sadržaje sportsko - rekreacijske namjene (motodrom, karting, prateći sadržaji, ugostiteljski sadržaji i sl.), ~~obzirom na srodne sadržaje u okviru planirane zone sportsko-rekreacijske namjene na području Općine Čavle.~~

(2) Uz osnovnu djelatnost iz stavka 1. ovog članka na površinama gospodarske namjene moguće je razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

##### Članak 40.

~~(1) Prostornim planom uređenja predviđene su slijedeće zone poslovne namjene:~~

- ~~–Dražice (K1<sub>1</sub>), izgrađeno, površine 1,08 ha,~~
- ~~–Lukeži (K1<sub>2</sub>), izgrađeno, površine 0,69 ha,~~
- ~~–Lopača (K1<sub>3</sub>), izgrađeno, površine 0,51 ha,~~
- ~~–Podhum (K1<sub>4</sub>), pretežito izgrađeno, površine 2,42 ha,~~
- ~~–Podhum (K1<sub>5</sub>), neizgrađeno, površine 5,25 ha.~~

(2) Izgradnja u građevinskom području zone Podhum (K1<sub>4</sub>) moguća je samo temeljem detaljnog plana uređenja (DPU 3), u skladu s odredbama članka 41.

(3) Izgradnja u građevinskom području zone Podhum (K1<sub>5</sub>) moguća je samo temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU 3), u skladu s odredbama članka 41. Navedeni urbanistički plan uređenja čini jedinstven prostorni koncept sa urbanističkim planom uređenja propisanim za zonu sportsko – rekreacijske namjene na području Općine Čavle.

(4) Unutar ostalih zona gospodarske namjene – poslovne moguća je rekonstrukcija postojećih građevina u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski), a za novu izgradnju vrijede odredbe članka 41.

(1) Prostornim planom uređenja predviđene su sljedeće zone poslovne namjene:

- Dražice (K1<sub>1</sub>), izgrađeno,
- Lukeži (K1<sub>2</sub>), izgrađeno,
- Lopača (K1<sub>3</sub>), izgrađeno,
- Podhum (K1<sub>4</sub>), pretežito izgrađeno,
- Podhum (K1<sub>5</sub>), neizgrađeno - uređeno neuređeno,
- Podkilavac (K1<sub>6</sub>), izgrađeno,
- Lukeži (K1<sub>7</sub>), neizgrađeno - uređeno.

(2) Izgradnja unutar poslovne zone Podhum (K1<sub>4</sub>) definirana je detaljnim planom uređenja - DPU 3.

(3) Izgradnja u građevinskom području zone Podhum (K1<sub>5</sub>) moguća je samo temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU 3), u skladu s odredbama članka 41. Navedeni urbanistički plan uređenja može činiti jedinstven prostorni koncept sa urbanističkim planom uređenja propisanim za zonu sportsko - rekreacijske namjene na području Općine Čavle.

(4) Unutar ostalih zona gospodarske namjene - poslovne moguća je rekonstrukcija postojećih građevina i izgradnja novih sadržaja sukladno odredbama članka 41.

(5) Kod rekonstrukcije i izgradnje novih sadržaja postojeće zone Lukeži (K1<sub>2</sub>) primjenjuju se parametri definirani za izgradnju ostalih poslovnih sadržaja.

#### Članak 41.

(1) Smjernice za izradu Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene K14 i Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene (sa sportsko-rekreacijskim sadržajima) K1<sub>5</sub>:

– oblik i veličina građevne čestice treba obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa (sve građevine, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor, komunalno – tehničku infrastrukturu i sl.);

– najmanja dopuštena površina građevne čestice poslovne namjene iznosi 500 m<sup>2</sup>. Za zonu poslovne namjene K1<sub>4</sub> najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>.

– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,

– najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,0,

– ukupna visina građevine određuje se u ovisnosti od zahtjeva tehnološkog procesa i konfiguracije terena i iznosi najviše 12,0 m,

– najveći broj etaža iznosi dvije etaže,

– građevna čestica priključuje se na javnu prometnicu direktno ili kolnim prilazom najmanje širine 6,0 m,

– najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,

– najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 4 m,

– udaljenost od susjedne građevine iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5$ , gdje su H1 i H2 visine građevina,

– dopuštena je izgradnja montažnih građevina.

(2) Unutar građevne čestice potrebno je riješiti interne prometnice i parkiralište za zaposlene osoblje, posjetioce i vozila uključena u tehnološki proces. Parkiralište je potrebno ozeleniti sadnjom stabala (jedno stablo na četiri parkirna mjesta).

(3) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 20% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim



građevnim česticama, posebice prema česticama druge namjene treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

(4) Ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se od kamena, betona, opeke, metala ili drva. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

(5) Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice iznosi 1,8 m. Najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica iznosi 2 m. Iznimno, ograde mogu biti i više kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

(1) Smjernice za izradu plana užeg područja i uvjeti gradnje za obuhvate poslovnih zona za koje nije potrebna izrada plana užeg područja:

- Oblik i veličina građevne čestice
  - oblik i veličina građevne čestice treba obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa (sve građevine, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.),
  - najmanja dopuštena površina građevne čestice poslovne namjene iznosi 500m<sup>2</sup>.
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,5 za proizvodno-poslovne i skladišno - prodajne sadržaje, te 1,5 za ostale poslovne sadržaje, odnosno 1,8 ako građevina ima podrumsku etažu.
- Namjena građevina
  - osnovne djelatnosti:
    - ~~proizvodno-poslovne djelatnosti:~~
    - proizvodno-poslovni pogoni, (proizvodnja, prerada i obrada prehrambenih, tekstilnih, metalnih, betonskih, drvenih i dr. proizvoda),
    - servisne i zanatske djelatnosti - stolarske, bravarske, limarske, kamenoklesarske i slične radionice, autoservisi i drugi servisi različitih namjena,
    - trgovačko-opskrbe djelatnosti (trgovački centri, veleprodajni sadržaji prodaje hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe i sličnih djelatnosti),
    - skladišno - prodajni prostori na otvorenom.
    - komunalne djelatnost - skladišta sa alatima i uređajima za održavanje, parkiranje vozila komunalne službe, vatrogasna postaja, službe za spašavanje, azil za pse, građevinski otpad, reciklažni pogoni i sl.,
  - uz osnovnu građevinu smještaju se pomoćni sadržaji- upravne, uredske i ugostiteljske građevine, skladišta, nadstrešnice i ostale građevine;
- Veličina građevine
  - Za proizvodno-poslovne i skladišno - prodajne sadržaje najveći dopušteni broj etaža iznosi 1 nadzemna etaža, a najviša visina građevine određena je tehnološkim procesom i ne može iznositi više od 8,0m, Prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.
  - Za ostale poslovne sadržaje najveći dopušteni broj etaža iznosi 3 nadzemne etaže, a najviša visina iznosi 12,0m. Iznimno se dozvoljava i podzemna etaža (podrum) ako to dozvoljavaju uvjeti nadležnih ustanova i službi.
- Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
  - Unutar građevne čestice poslovne građevine smještaju se, osim građevine osnovne namjene, pomoćni sadržaji kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine. Dozvoljava se formiranje nastrešica za odlaganje proizvoda izvan gabarita osnovne građevine.
  - Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m. Iznimno, kod izgrađenih građevina, osim za poslovnu zonu K1<sub>6</sub>, rekonstrukcija se može vršiti, sukladno

odredbama ove Odluke, na udaljenosti postojeće izgradnje koja može biti i manja od utvrđenog.

- Udaljenost osnovne i pomoćne građevine od granice građevne čestice koja nije prometnica ili javna površina iznosi pola vlastite visine, ali ne manje od 4m. Iznimno, kod izgrađenih građevina, osim za poslovnu zonu K1<sub>6</sub>, rekonstrukcija se može vršiti, sukladno odredbama ove Odluke, na udaljenosti postojeće izgradnje koja može biti i manja od utvrđenog.
- Međusobna udaljenost između dvije susjedne građevine osnovne namjene odgovara dimenziji visine više građevine, ali ne može biti manja od 8m.
- Uvjeti za oblikovanje građevine
  - Arhitektonsko oblikovanje građevine mora se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.
  - Krov građevine može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krov je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje, te kolektore sunčeve energije.
  - Pomoćne građevine s građevinama osnovne namjene moraju činiti funkcionalno-oblikovnu cjelinu.
  - Dopuštena je izgradnja montažnih građevina,
- Uvjeti za uređenje građevne čestice
  - Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 20% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama druge namjene treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila.
  - Ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se od kamena, betona, opeke, metala ili drva. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).
  - Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice iznosi 1,8m. Najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica iznosi 2m. Iznimno, ograde mogu biti i više kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.
- Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
  - Pristup građevnoj čestici je kolni i to dvosmjernom prometnicom širine najmanje 6,0m.
  - Iznimno od prethodne alineje, kolni pristup može biti i uži ako postojeće stanje terena i postojeća izgradnja ne dozvoljavaju proširenje postojeće prilazne prometnice.
  - Pristup građevne čestice na javno-prometnu površinu ne smije ugrožavati odvijanje prometa.
  - Pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.
- Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
  - Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
- Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu
  - Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

### 2.3.1.2. Ugostiteljsko-turistička namjena (T)

Članak 42.

(1) Prostornim planom uređenja određena je površina za smještaj eko sela uz građevinsko područje naselja Trnovica (T<sub>2</sub>), površine 5,55 ha.

(2) U zoni eko sela predviđa se odvijanje slijedećih djelatnosti:

- pružanje usluge smještaja i prehrane,
- proizvodnja ekoloških proizvoda, od pripreme tla do spremanja hrane,
- organiziranje izleta s odvijanjem nastave u prirodi,
- organizacija rekreacijskih i sportskih aktivnosti u prirodi,
- proizvodnja i prodaja suvenira,
- sakupljanje i prodaja ljekovitog bilja,
- voćarstvo, proizvodnja npr. voćnih rakija, pekmeza i džemova,
- uzgoj mliječnih koza, proizvodnja i prodaja sira i sl.

(3) Izgradnja u građevinskom području eko sela moguća je samo temeljem ~~detaljnog plana uređenja (DPU 4)~~ **plana užeg područja**, u skladu s odredbama članka 43.

Članak 43.

(1) Smjernice za izradu ~~Detaljnog plana uređenja područja~~ **plana užeg područja** eko sela:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice predviđene za pružanje usluge smještaja iznosi 0,4. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice predviđene za pružanje usluge smještaja iznosi 0,8. Ukupna visina građevine predviđene za pružanje usluge smještaja iznosi najviše 7,0 m, a najveći broj etaža iznosi dvije etaže. Najveći dopušteni kapacitet smještajne građevine iznosi 20 postelja,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice predviđene za ostale djelatnosti iznosi 0,3. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice predviđene za ostale djelatnosti iznosi 0,3. Ukupna visina građevine predviđene za ostale djelatnosti iznosi najviše 4,0 m, a dopuštena je izgradnja najviše jedne etaže,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3 m,
- udaljenost od susjedne građevine iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5$ , gdje su H1 i H2 visine građevina,
- dopuštena je izgradnja montažnih građevina.

(2) Unutar zone eko sela potrebno je riješiti interne prometnice, šetnice i parkiralište za posjetioce i zaposlenike, **pristup za osobe smanjene pokretljivosti**. Parkiralište je potrebno ozeleniti sadnjom stabala (jedno stablo na tri parkirna mjesta).

Članak 44.

(1) Prostornim planom uređenja određena je površina ugostiteljsko - turističke namjene - turističko naselje Podhum (T2), ~~površine 34,0 ha.~~

(2) Turističko naselje organizirano je uz planirane sportsko - rekreacijske sadržaje na Dubini, a predstavlja područje namijenjeno pretežno izgradnji vila s pratećim funkcijama (uslužnim, rekreativnim, društvenim i dr.). U zoni turističkog naselja predviđa se izgradnja smještajne ugostiteljsko - turističke građevine (hotela).

(3) Izgradnja u građevinskom području turističkog naselja moguća je samo temeljem urbanističkog plana uređenja (UPU 4), u skladu s odredbama članka 45.

Članak 45.

Smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja područja turističkog naselja Podhum:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice namijenjene izgradnji vila iznosi 600 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,9,
- ukupna visina vile iznosi najviše 8,0 m, a najveći broj etaža iznosi tri etaže,
- za pojedine grupe vila predviđa se izgradnja otvorenog bazena,
- najmanja udaljenost vile od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ~~ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,~~
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3 m,
- ~~udaljenost od susjedne građevine iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5$ , gdje su H1 i H2 visine građevina~~ **udaljenost od susjedne osnovne građevine iznosi najmanje 8,0m,**
- za izgradnju hotela određuju se slijedeći uvjeti:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2,
- ukupna visina hotela iznosi najviše 11,0 m, a dopuštena je izgradnja najviše tri etaže,
- hotel je potrebno smjestiti u podnožju zone turističkog naselja.

#### Članak 46.

(1) Prostornim planom uređenja uz zonu sportsko- rekreacijske namjene Linčetovo planirana je površina

namijenjena izgradnji smještajnih kapaciteta (~~T5~~) (T<sub>1</sub>), max. kapaciteta 50 ležaja, ~~površine 0,32 ha.~~

(2) Izgradnja smještajnih kapaciteta sa pratećim sadržajima u funkciji je terapijskog jahanja - osnovne djelatnosti zone sportsko - rekreacijske namjene Linčetovo.

(3) Uvjeti smještaja i oblikovanja građevina utvrđeni su ovim planom, uz obaveznu izradu urbanističkog plana uređenja zajedno sa zonom sportskog centra Linčetovo (UPU 5), prema slijedećim smjernicama:

- najveći dopušteni kapacitet zone iznosi 50 kreveta,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2,
- ukupna visina građevine iznosi najviše 11,0 m, a najveći broj etaža iznosi tri etaže,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja.

#### Članak 46a

(1) Uz psihijatrijsku bolnicu (PB) i sportsko-rekreacijsku zonu R2 sa turističkim sadržajem T<sub>1</sub>, formirana je turistička zona T<sub>2</sub> za potrebe smještaja korisnika obiju zona i drugih posjetitelja, te za potrebe smještaja izletničkog turizma.

(2) Izgradnja zone T<sub>2</sub> je neposrednom provedbom ovog Plana.

(3) Uvjeti za izgradnju zone T<sub>2</sub>:

##### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Utvrđena površina na kartografskim prikazima ovog Plana je jedinstvena cjelina.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,6 odnosno 0,9 ako građevina ima podrumski dio.

##### 2. Namjena građevine

- Dozvoljava se izgradnja etno turističke građevine slijedećih sadržaja:
- smještajna građevina (tip hotel, motel, vila) sa osnovnim pomoćnim i pratećim sadržajima (repcija, zasebne smještajne jedinice, otvorena igrališta, bazen, spremišta i dr.);
- restoranski prostor sa tradicionalnom kuhinjom, razne kušaonice (sira, vina, pršuta i dr.);
- građevina sa suvenirskom prodajom i prezentacijom tradicionalnog načina života i rada, građevina može imati i sadržaje galerije ili etno muzeja;

##### 3. Veličina građevine

- Građevine mogu imati najviše dvije nadzeme etaže i prema potrebi podrumski dio kao konobe;
- Najviša visina građevine iznosi 9,0m.
- Najveći kapacitet zone T<sub>2</sub> iznosi 30 ležaja.

##### 4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

- sadržaji iz druge alineje moraju činiti arhitektonsko- urbanističku cjelinu ujednačenih volumena, materijala, boja i drugih tehničkih i estetskih elemenata;
- Udaljenost građevine (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja se nalazi uz razvrstanu prometnicu ili javnu površinu iznosi najmanje 6m.
- Udaljenost građevina (osnovne, pomoćne) od granice građevne čestice koja nije razvrstana prometnica ili javna površina pola vlastite visine ali ne manje od 4m.

##### 5. Uvjeti za oblikovanje građevine

- Arhitektonsko oblikovanje građevine mora se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.
  - Krov građevine može biti ravan ili kos, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krov je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje, te kolektore sunčeve energije.
6. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina
- Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno - pejzažno zelenilo.
  - Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 150cm.
  - Ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala; visina ograde između susjednih građevnih čestica može biti najviše 200cm.
  - Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta rješava se unutar građevne čestice, sukladno **poglavlju 5.1.1.** ovih odredbi.
7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- Pristup građevnoj čestici je sa postojeće lokalne prometnice.
  - Pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.
8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
- Priključak građevine na komunalne mreže i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu
- Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

### 2.3.1.3. Sportsko-rekreacijska namjena (R1)

#### Članak 47.

~~(1) Prostornim planom uređenja određena je površina sportsko – rekreacijske namjene – sportski centar Linčeto (R2), površine 3,2 ha.~~

~~(2) Sportski centar namijenjen je odvijanju programa terapijskog jahanja za djecu/osobe s posebnim potrebama s područja Grada Rijeke i šire okolice. Osim osnovne djelatnosti – terapijsko, rekreacijsko i sportsko jahanje (uključujući i halu za jahanje) na površini sportskog centra planiraju se i srodni sadržaji i aktivnosti, kao što su sportski i rekreativni sadržaji za invalide, dječje igralište, ugostiteljski i trgovački sadržaji (trgovina konjičkom opremom) i sl.~~

~~(3) Uvjeti smještaja i oblikovanja građevina utvrđeni su ovim planom, uz obaveznu izradu urbanističkog plana uređenja zajedno sa zonom ugostiteljsko – turističke namjene Linčeto (UPU 5), prema slijedećim smjernicama:~~

~~– najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>,~~

~~– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,~~

~~– najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,3,~~

~~– ukupna visina hale za jahanje iznosi najviše 9,0 m, visine vijenca 6,0 m,~~

~~– građevna čestica priključuje se na javnu prometnicu direktno ili kolnim prilazom najmanje širine 3,0 m,~~

~~– najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,~~

~~– najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3 m,~~

~~– dopuštena je izgradnja montažnih građevina.~~

~~(4) Unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za posjetioce i zaposleno osoblje. Parkiralište je potrebno ozeleniti sadnjom stabala (jedno stablo na tri parkirna mjesta).~~

~~(5) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila.~~

Za sportsko-rekreacijsku zonu Dubina namijenjene za golf igralište (R1) primjenjuju se sljedeće smjernice za izradu plana užeg područja:

- najveća veličina zone može biti 109ha;
- namijenjena je isključivo formiranju golf igrališta sa 18 - 27 polja sa pratećim sadržajima sukladnim namjeni - klupska kuća sa pomoćnim sadržajima:
  - površina za građenje potrebnih sadržaja iznosi najviše 1,5ha
  - građevine za smještaj natjecatelja i posjetitelja mogu imati najveću bruto razvijenu površinu od 150m<sup>2</sup> po hektaru ukupne zone
  - klupska kuća može imati najveću bruto izgrađenu površinu od 2500m<sup>2</sup>
  - najviša katnost smještajnih jedinica (hotela) iznosi 2 nadzemne etaže i jedna podzemna, a visina građevine 8m
  - najviša katnost ostalih objekata iznosi jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, a visina građevine 6m, odnosno i više za potrebe specifičnih sportskih građevine (npr. zatvoreni bazen, sportska sala i sl.)
  - arhitektura građevina mora biti usklađena sa vrijednostima krajobraza i tradicionalnim graditeljskim naslijeđem, te u skladu sa odredbama ovog Plana.
- izgrađenost planirane zone namijenjene za golf ne smije biti veća od 2%
- za izgradnju golf igrališta predlaže se izgradnja zatvorenog sustava odvodnje drenažnih voda, kao i pročišćavanje i ponovnu upotrebu drenažnih voda.

#### ~~Ostala namjena 2.3.1.4. Građevinsko područje groblja (G)~~

##### ~~Članak 48.~~

~~(1) Površina ostale namjene na području Općine Jelenje obuhvaća zonu postojeće bolnice »Lopača« (OB), ukupne površine 4,93 ha.~~

~~(2) Nova izgradnja unutar zone bolnice »Lopača« moguća je samo temeljem detaljnog plana uređenja (DPU 2), u skladu sa sljedećim smjernicama:~~

- ~~- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>;~~
- ~~- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5;~~
- ~~- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5;~~
- ~~- ukupna visina građevine iznosi najviše 11m, a najveći broj etaža iznosi tri etaže;~~
- ~~- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja;~~
- ~~- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3 m;~~
- ~~- udaljenost od susjedne građevine iznosi najmanje  $H1/2 + H2/2 + 5$ , gdje su H1 i H2 visine građevina;~~
- ~~- unutar zone bolnice potrebno je parkiralište za posjetioce i zaposlenike. Parkiralište je potrebno ozeleniti sadnjom stabala (jedno stablo na tri parkirna mjesta).~~

~~Na području Općine formirano je jedno groblje i smješteno neposredno uz građevinskog područja naselja Jelenje NA5. Postojeće groblje moguće je rekonstruirati u smislu proširenja. Na prostoru groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kapele, mrtvačnice i sl. te ostala potrebna komunalna infrastruktura. Uređenje groblja, izgradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji.~~

#### 2.3.2. Gradnja građevina izvan građevinskog područja

##### Članak 49.

~~(1) Gradnja građevina i uređenje površina izvan građevinskog područja utvrđeno ovim Prostornim planom uređenja odnosi se na:~~

- ~~- područje za razvoj i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja na dijelu prostora Dubine (golf igralište, zabavni park i dr.);~~
- ~~- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.);~~
- ~~- stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti;~~
- ~~- rekreacijske građevine;~~
- ~~- građevine u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednih i šumskih površina;~~

–planinarske domove.

(2) Kriteriji planiranja izgradnje izvan građevinskog područja odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite, a određene su jednom građevnom česticom.

(3) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru su:

–građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, šumarska i sl.);

–građevina mora imati pristupni put, vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetska sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.).

(4) Građevine koje se grade izvan građevinskih područja lociraju se, izvode i koriste na način da ne ometaju korištenje prostora i drugih građevina, da ne ugrožavaju prirodne vrijednosti okoliša i da se skladno uklapaju u krajolik.

(5) Rekonstrukcija postojećih građevina zatečenih izvan građevinskog područja moguća je u svrhu osiguranja neophodnih uvjeta života i rada, u skladu s uvjetima iz poglavlja 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(1) Vrsta gradnje izvan građevinskih područja definirana je **člankom 3a** ovih Odredbi.

(2) Uvjeti izgradnje izvan građevinskog područja odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata na način:

.pojedinačne građevine i zahvati određeni su jednom građevnom česticom;

.građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, šumarska, vodnogospodarska, rekreacijska, planinarska i sl.),

.građevina mora imati pristupni put, vlastitu vodoopskrbu (cisternom, kopani bunar do 10m dubine), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda ili kemijski WC) i energetska sustav (plinski spremnik, električni agregat ili korištenje prirodne energije vjetra, vode i sl.).

(3) Građevine koje se grade izvan građevinskih područja lociraju se, izvode i koriste na način da ne ometaju korištenje prostora i drugih građevina, da ne ugrožavaju prirodne vrijednosti okoliša i da se skladno uklapaju u krajolik.

(4) Građevine koje se grade na prirodnim površinama moraju biti udaljene od građevinskog područja, građevnog zemljišta i ostalih građevina izvan građevnog područja, izuzev građevina linijske infrastrukture, najmanje:

- 500m za uzgoj bilja
- 2 000m za stočarske djelatnosti
- 500m za šumarsku djelatnost i lovstvo
- 2 000m za sportsko rekreacijsku namjenu

(5) Rekonstrukcija postojećih građevina zatečenih izvan građevinskog područja moguća je sukladno **članku 58a** ovih Odredbi.

~~Područje za razvoj i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja na dijelu prostora Dubine~~

~~Članak 50.~~

~~(1) Prostornim planom uređenja određeno je područje namijenjeno razvoju sportsko-rekreacijskih sadržaja kao~~

~~što su golf igralište, zabavni park i sl. na području bivše šljunčare »Dubina«.~~

~~(2) Površina namijenjena odvijanju tih sadržaja označena je na kartografskom prikazu br. 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih uvjeta korištenja, mj. 1:25.000 i iznosi oko 78 ha.~~

~~(3) Razgraničenje prostornih cjelina namijenjenih smještaju golf igrališta, zabavnog parka i sl. sadržaja utvrditi na način da se osigura površina koja omogućava izgradnju golf igrališta sa 18 rupa i svih pratećih sadržaja (vježbalište, klupske prostorije, parkirališta, sportski tereni tenis, odbojka i sl.), odnosno ovisno o broju i vrsti uslužnih i zabavnih sadržaja za zabavni park.~~

### 2.3.2.1. Izgradnja pojedinačnih građevina na građevinskim zemljištima

Građevine infrastrukture

Članak 51.

(1) Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore.

(2) Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i infrastrukturnih sustava određeni su u poglavlju 5. ovog Prostornog plana uređenja.

(3) Građevine infrastrukture grade se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana uređenja.

~~Stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti~~ **Građevine komunalne djelatnosti - reciklažno dvorište (RD)**

**Članak 52.**

~~(1) Izgradnja stambenih i gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma moguća je na ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu grafičke oznake PŠ.~~

~~(2) Stambenu i gospodarsku građevinu za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma može graditi registrirani poljoprivrednik, vlasnik poljoprivrednog zemljišta, pod slijedećim uvjetima:~~

- ~~– najmanja površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>,~~
- ~~– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,1,~~
- ~~– građevina ne može biti bliža od 200 m od prvog najbližeg građevinskog područja ili od prve susjedne građevine istih osobitosti,~~
- ~~– najveći broj etaža su dvije nadzemne etaže,~~
- ~~– najviša visina građevine iznosi 6,0 m,~~
- ~~– sa svih strana osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu građevina mora biti udaljena najmanje 4m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine,~~
- ~~– navedene su građevine od građevne čestice županijske ceste udaljene najmanje 40 m, a od građevne čestice lokalne i nerazvrstane ceste najmanje 20 m.~~

~~(3) Prilikom izgradnje potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.~~

**Uvjeti izgradnje reciklažnog dvorišta definirani su člankom 118. stavkom (6) ovih Odredbi.**

**Građevine sportske, rekreacijske, izletničke i dr. namjene**

**Sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (R2)**

**Članak 52a.**

(1) Sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (R2) je postojeći sadržaj definiran u granicama korištenja.

(2) Sportsko-rekreacijski centar Linčetovo (R2) namijenjen je odvijanju programa terapijskog jahanja za djecu/ osobe s posebnim potrebama s područja Grada Rijeke i šire okolice. Osim osnovne djelatnosti - terapijsko, rekreacijsko i sportsko jahanje (uključujući i halu za jahanje) na površini sportskog centra planiraju se i srodni sadržaji i aktivnosti, kao što su sportski i rekreativni sadržaji za invalide, dječje igralište, ugostiteljski i trgovački sadržaji (trgovina konjičkom opremom) i sl.

(3) Uvjeti smještaja i oblikovanja građevina utvrđeni su postojećom prostorno-planskom dokumentacijom planom užeg područja zajedno sa zonom ugostiteljsko - turističke namjene Linčetovo T1<sub>1</sub> (UPU 5).

(4) Izmjene i dopune postojeće prostorno-planske dokumentacije moguće su sukladno potrebama za povećanjem standarda i kvalitete usluge na slijedeći način:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice hale i pomoćnih sadržaja iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice upravne zgrade, klupskih prostora i sl. iznosi 0,6,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu iznosi 6m,
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3 m,
- unutar građevne čestice potrebno je riješiti parkiralište za posjetioce i zaposleno osoblje;
- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila.



## Rekreacijske građevine

## Članak 53.

(1) Pod rekreacijskim građevinama podrazumijevaju se građevine u kojima se odvijaju djelatnosti koje 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.

(2) Smještaj rekreacijskih građevina moguć je na površinama grafičke oznake PŠ, Š1, na šumskom zemljištu posebne namjene grafičke oznake Š3, uz suglasnost nadležnih institucija.

~~(3) Izvan građevinskog područja, a prvenstveno uz vodotok Rječinu, na prostoru Dubine te uz postojeće nogometno igralište u Dražicama i osnovnu školu u Jelenju dopuštena je izgradnja rekreacijskih građevina kao što su otvorena sportska igrališta, trim staze, šetnice, vježbališta, odmorišta, izletnički i slični prostori namijenjeni aktivnoj i pasivnoj rekreaciji građana i izletničkom turizmu sa svim pratećim sadržajima (ugostiteljstvo i sl.).~~ Izvan građevinskog područja, a prvenstveno uz vodotok Rječinu (R), dopuštena je izgradnja rekreacijskih građevina kao što su otvorena sportska igrališta, trim staze, šetnice, vježbališta, odmorišta, izletnički i slični prostori namijenjeni aktivnoj i pasivnoj rekreaciji građana i izletničkom turizmu sa svim pratećim sadržajima (ugostiteljstvo i sl.) sukladno članku 58c stavak (5) ovih Odredbi.

~~(4) Na navedenim se površinama mogu uređivati samo otvorena igrališta te manji prateći prostori. Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti, najveće tlocrtne površine do 50 m<sup>2</sup> i najviše visine 3,5 m.~~

~~(5)~~ (4) Svi zahvati moraju biti usmjereni na očuvanje integriteta okoliša.

## Planinarski domovi

## Članak 53a.

(1) Na području Općine Jelenje dopuštena je i izgradnja planinarskih domova na šumskim površinama grafičke oznake Š1, Š2 i Š3.

(2) Uvjet za izgradnju planinarskog doma:

- Oblik i veličina građevne čestice
  - najmanje površina građevne čestice iznosi 500m<sup>2</sup>;
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3;
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenja građevne čestice iznosi 0,6;
- Namjena građevine

.osnovna građevina je građevina za sklanjanje i boravak ljudi u šumi,

.uz sadržaj osnovne namjene mogu se formirati i pomoćne građevine;

.u pomoćne građevine, pored pomoćnih sadržaja smještaju se različiti uslužni sadržaji u funkciji osnovne namjene (servisiranje, ugostiteljstvo, trgovačko-zanatski i slični sadržaji);

- Veličina građevine
  - najveći kapacitet planinarskog doma iznosi 40 ležaja,
  - građevina osnovne namjene gradi se kao slobodnostojeća,
  - najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže,
  - najveća visina iznosi 7,0m od uređenog okolnog terena do donjeg ruba krovnog vijenca ili podrožnice drvenog krovišta,
  - pomoćne građevine mogu imati bruto razvijenu ukupnu površinu najviše 1% površine osnovne namjene, ali ne više od 200m<sup>2</sup>;
- Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici
  - osim građevine osnovne namjene, pomoćni sadržaji smještaju se kao zasebne građevine ili kao dio gabarita osnovne građevine,
  - udaljenost od građevnog područja i gospodarske građevine najmanje 500m, a od obalne crte vodotoka Rječine najmanje 100m,
  - udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca kolne ili pješačke prometnice iznosi najmanje 6,0m.
- Uvjeti za oblikovanje građevine

- horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja,
- krov mora biti kosi, s nagibom i pokrovom prilagođenim području u kojem se građevina smješta,
- u površini krovnih ploha, moguće je ugraditi krovne prozore, elemente za prirodno osvjetljavanje, te na krovne plohe postaviti kolektore sunčeve energije,
- odvodnja oborinske vode sa krovišta mora biti riješena unutar pripadajuće građevne čestice,
- Uvjeti za uređenje građevne čestice
  - .uređenje okućnice, podzida, terase, ograda i sl. treba riješiti tako da ne narušava prirodno okruženje; ne dozvoljava se betoniranje kao završni sloj uređenja okućnice;
  - .ako je pristup građevini kolni, potrebno je riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice; parkirališna površina mora zadovoljiti kapacitet od 1 vozila po smještajnoj jedinici (sobi);
  - Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
    - prilaz može biti kolni ili pješački najmanje širine 3,5m;
    - prilaz mora poštovati uvjete pristupa za interventne slučajeve;
    - pristup građevini mora biti omogućen osobama smanjene pokretljivosti sukladno zakonskoj regulativi.
  - Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na komunalne mreže i ostalu infrastrukturu
    - sustavi vodoopskrbe i elektroopskrbe mogu biti javni ili samostalni (cisterne, plinski spremnik, električni agregat, napajanja iz obnovljivih izvora i sl.);
    - .sustav odvodnje mora biti riješen nepoprusnom sabirnom jamom;
  - Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu
    - mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu provode se sukladno **poglavljima 7 i 8** ovih Odredbi.

### Građevina specifične namjene društvenog sadržaja (PB)

#### Članak 53b

(1) Površina specifične namjene na području Općine Jelenje obuhvaća zonu postojeće psihijatrijske bolnice »Lopača« (PB).

(2) Nova izgradnja unutar zone bolnice »Lopača« moguća je samo temeljem plana užeg područja, u skladu sa slijedećim smjernicama:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5,
- ukupna visina građevine iznosi najviše 11m, a najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m,
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3m,
- udaljenost od susjedne osnovne građevine iznosi najmanje 12m,
- parkiralište za posjetioce i zaposlenike formira se unutar zone bolnice sukladno uvjetima članka.

#### 2.3.2.2. Izgradnja pojedinačnih građevina na prirodnim zemljištima

Građevine u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednih i šumskih površina

#### Članak 54.

~~(1) Na poljoprivrednom zemljištu grafičke oznake P2 i ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu grafičke oznake PŠ mogu se graditi staklenici, plastenici spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, male farme za uzgoj krupne i sitne stoke; krznaša, kunića, peradi, pernate divljači, krupne i sitne divljači, dok se na šumskim površinama grafičke oznake Š1, Š2 i Š3 dozvoljava gradnja građevina koje su u funkciji zaštite ovog prostora ili u funkciji eksploatacije drvne mase; šumske, lovačke, lugarske građevine, te spremišta za drva.~~

(2) Oblikovanje gospodarskih građevina u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednih i šumskih površina mora biti sukladno lokalnoj tradicijskoj gradnji.

### Gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

#### Članak 55.

~~(1) Na poljoprivrednom (P2) i ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu (PŠ) mogu se graditi spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, plastenici/staklenici, te farme za uzgoj krupne i sitne stoke i peradi.~~

~~(2) Spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju mogu se graditi na zemljištu minimalne površine od 2000 m<sup>2</sup>, uz sljedeće uvjete:~~

~~– najveća tlocrtna površina spremišta iznosi 20 m<sup>2</sup>~~

~~– najviša visina spremišta iznosi 2,8 m.~~

~~(3) Plastenici/staklenici za poljoprivrednu proizvodnju podižu se na građevnoj čestici neograničene veličine, uz sljedeće uvjete:~~

~~– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti čestice je 0,8,~~

~~– najviša visina staklenika iznosi 3,5 m,~~

~~– najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1 m,~~

~~– najmanja udaljenost građevine od prometnice iznosi 4 m,~~

~~– ukoliko vodovodna mreža nije izgrađena, voda se osigurava izgradnjom cisterne,~~

~~– uvjet za izgradnju građevina je postojeći kolni prilaz širine najmanje 3,0 m.~~

~~(4) Za izgradnju farmi za uzgoj krupne i sitne stoke i peradi vrijede smjernice definirane člankom 52. ovog Prostornog plana uređenja. Preporuka za minimalni broj uvjetnih grla temeljem koje se može planirati izgradnja farme za uzgoj stoke i peradi iznosi 5 uvjetnih grla. Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom sljedećih koeficijenata:~~

~~Vrsta stoke Koeficijent Broj grla~~

~~– krava, steona junica 1,00 7~~

~~– junad 1-2 god. 0,7 9~~

~~– junad 6-12 mjeseci 0,5 12~~

~~– telad 0,25 20~~

~~– ovce, koze 0,1 50~~

~~– janjad i jareci 0,05 100~~

~~– tovna perad 0,00055 9000~~

~~– konzumne nesilice 0,002 2500~~

~~– rasplodne nesilice 0,0033 1500~~

~~(5) Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju moraju se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od granice područja predviđenog za razvoj naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji. Udaljenosti gospodarskih građevina od građevinskog područja naselja ne mogu biti manje od:~~

~~Broj uvjetnih grla Minimalna udaljenost (m)~~

~~5–10 70~~

~~10–15 100~~

~~16–100 150~~

~~101–300 300.~~

(1) Na poljoprivrednom (P3) i ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu (PŠ) mogu se graditi spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, plastenici/staklenici, ostale poljoprivredne građevine manje proizvodnje, prerade, sušenja i skladištenja.

(2) Spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju mogu se graditi na zemljištu minimalne površine od 2000m<sup>2</sup>, uz sljedeće uvjete:

- najveća tlocrtna površina spremišta iznosi 20m<sup>2</sup>
- jednoetažna, visine spremišta 2,8m.

(3) Plastenici/staklenici za poljoprivrednu proizvodnju podižu se na građevnoj čestici neograničene veličine, uz slijedeće uvjete:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti čestice je 0,8,
- najviša visina staklenika iznosi 4,5m,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1m,
- najmanja udaljenost građevine od prometnice iznosi 4m,
- ukoliko vodovodna mreža nije izgrađena, voda se osigurava izgradnjom cisterne,
- uvjet za izgradnju građevina je kolni prilaz širine najmanje 3,0m.

(4) Ostale poljoprivredne građevine proizvodnog karaktera - prerada i čuvanje poljoprivrednih proizvoda (uzgoj gljiva, bobičastog i drugog voća, ljekovitog i začinskog bilja, sušilišta voća, pčelinjaci i sl.) mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- izgradnja građevina za preradu i čuvanje poljoprivrednih proizvoda moguća je ako zemljište za uzgoj ima najmanje 2000m<sup>2</sup> površine;
- građevine za preradu i čuvanje ne mogu zauzimati više od 10% ukupne obradive površine,
- visina građevina ovisi o namjeni i tehnološkom postupku, ali njihova etažnost ne smije biti viša od prizemlja (1 etaža);
- priključenje građevina mora biti kolni, pristupnim putem širine najmanje 3,0m;
- u ovisnosti o namjeni i odabranoj tehnologiji prerade, sušenja i skladištenja građevine moraju biti vezane na osnovne javne infrastrukturne sustave sukladno ovim Odredbama ili moraju imati vlastite uređaje za njihovu opskrbu sukladno članku 49. stavku (2);
- pčelinjaci se formiraju sukladno pravilima struke i zakonskoj regulativi.

#### Članak 56.

~~Prenamjena postojećih građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja u građevine stambene namjene nije dozvoljena.~~

(1) Izgradnja gospodarskih građevina - građevina za ratarsku proizvodnju, farmi za uzgoj krupne i sitne stoke i peradi, te gospodarskih cjelina za potrebe seoskog turizma moguća je na poljoprivrednom zemljištu P3 i ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu PŠ.

(2) Gospodarsku građevinu za gospodarske potrebe i potrebe seoskog turizma dopušta se samo nositeljima obiteljskoga poljoprivrednog gospodarstva koji ostvaruju prava iz radnog odnosa radom u poljoprivredi na vlastitom gospodarstvu te registriranim obrtnicima ili poduzetnicima u poljoprivrednoj djelatnosti unutar područja Općine Jelenje,

(3) Građevine za potrebe ratarske proizvodnje mogu se graditi ovisno o površini poljoprivrednog zemljišta:

- na zemljištu najmanje površine 30.000m<sup>2</sup>:
  - gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem,
  - najveća površina građevine može iznositi do 600m<sup>2</sup> bruto razvijene površine. U ukupnu najveću površinu građevine spadaju i potrebne površine za pomoćne gospodarske objekte. Građevina može imati podrumski prostor i dvije nadzemne etaže. Iznimno se dopušta u podrumskoj etaži gradnja podruma površine do 1.000m<sup>2</sup>,
  - visina građevine iznosi najviše 7m,
  - udaljenost od obalne crte vodotoka najmanje 50m,
  - površina za ugostiteljski i/ili smještajni dio može iznositi do 49% ukupne bruto razvijene površine svih građevina.
- na zemljištu najmanje površine 10.000m<sup>2</sup>:
  - namjena gospodarska, za spremanje poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata i poljoprivredne opreme. U sklopu građevine može se urediti i stambeni prostor.
  - najveća površina građevine može iznositi do 100m<sup>2</sup> bruto razvijene površine,
  - visina građevine iznosi najviše 7m, dvije etaže,
  - udaljenost od obalne crte vodotoka najmanje 100m,

(4) Farme za uzgoj stoke i peradi mogu se graditi ovisno o površini poljoprivrednog zemljišta:

- na zemljištu najmanje površine 100.000m<sup>2</sup>,

- najmanji broj 10 uvjetnih grla,
- gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih usluga i/ili smještaja i stanovanjem,
- površina ugostiteljskog i/ili smještajnog dijela može iznositi do 49% ukupne bruto razvijene površine svih građevina,
- najveća površina građevine može iznositi do 1.000m<sup>2</sup> bruto razvijene površine. U ukupnu najveću površinu građevine spadaju i potrebne površine za pomoćne gospodarske objekte,
- visina građevine iznosi najviše 8m,
- najmanja udaljenost od obalne crte vodotoka 100m;
- na zemljištu najmanje površine 50.000m<sup>2</sup>:
  - najmanji broj 5 uvjetnih grla
  - gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih usluga i/ili smještaja i stanovanjem,
  - površina ugostiteljskog i stambenog dijela može iznositi do 30% ukupne bruto razvijene površine svih građevina.
  - najveća površina građevine može iznositi do 300m<sup>2</sup> bruto razvijene površine. U ukupnu najveću površinu građevine spadaju i potrebne površine za stanovanje i pomoćne gospodarske objekte,
  - visina građevine iznosi najviše 6m,
  - najmanja udaljenost od obalne crte vodotoka 100m;
- pod slijedećim uvjetima:
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 2000m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,1,
  - .građevina ne može biti bliža od 2000m od prvog najbližeg građevinskog područja ili d prve susjedne građevine istih osobitosti,
  - najveći broj etaža su dvije nadzemne etaže,
  - najviša visina građevine iznosi 6,0 m,
  - sa svih strana osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu građevina mora biti udaljena najmanje 4m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine,
  - navedene su građevine od građevne čestice županijske ceste udaljene najmanje 40m, a od građevne čestice lokalne i nerazvrstane ceste najmanje 20m.

(5) Uvjetno grlo je grlo stoke težine 500 kg i sve vrste stoke se preračunavaju na uvjetna grla množenjem broja grla sa slijedećim koeficijentima:

VRSTA STOKE	KOEFICIJENT
- ždrebad, omad	0,6
- konj	1,00
- jelen	1,00
- krava, steona junica	1,00
- junad 1-2 godine	0,6
- junad 6-12 mjeseci	0,3
- telad do 6 mj	0,15
- svinje	0,15
- krmače i nerasti	0,3
- sitni glodavci krznaši	0,02
- ovce, koze	0,15
- janjad i jarci	0,05
- tovna perad	0,0025
- konzumne nesilice	0,004
- purani	0,02

(6) Prilikom izgradnje potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.

Građevine u funkciji gospodarenja šumama i lovačke aktivnosti

**Članak 57.**

~~(1) Na šumskim površinama gospodarske namjene (Š1) dozvoljava se izgradnja građevina u funkciji zaštite prostora ili u funkciji eksploatacije drvene mase i to: šumske, lovačke i lugarske građevine, te spremišta za drva.~~

~~(2) Šumske, lovačke i lugarske građevine mogu biti najveće tlocrtne površine 50 m<sup>2</sup>, te najviše visine građevine 6 m.~~

~~(3) Prilaz građevinama iz stavka (2) ovog članka potrebno je omogućiti minimalno pješačkim pristupnim putem.~~

~~(4) Spremišta za drva mogu se podizati u dijelu gospodarske šume (Š1) i na ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu (PŠ), na najmanjoj površini zemljišta od 2000 m<sup>2</sup>, isključivo u vidu nadstrešnica, uz uvjet da natkrivena površina nije veća od 30 m<sup>2</sup>.~~

(1) Na šumskim površinama gospodarske namjene (Š1, Š2, Š3) i ostalom šumskom i poljoprivrednom zemljištu (PŠ) dozvoljava se izgradnja građevina u funkciji zaštite prostora gospodarenja šumama i u funkciji lova i to: lugarnice, lovačke kuće, skloništa za sklanjanje i boravak planinara i izletnika, čeka, hranilišta i pojilišta za divljač i sl., te spremišta za drva i slične građevine.

(2) Građevine u funkciji lova - skloništa, hranilišta, pojilišta, osmatračnice i dr. mogu se graditi samo na površinama pod lovištem.

(3) Prilaz građevinama iz stavka (1) ovog članka potrebno je omogućiti minimalno pješačkim pristupnim putem.

(4) Spremišta za drva mogu se podizati u dijelu gospodarske šume (Š1) i na ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu (PŠ), isključivo u vidu nadstrešnica, uz uvjet da natkrivena površina nije veća od 30m<sup>2</sup>.

(5) Za građevine u funkciji lova, tipa skloništa, spremišta opreme i sl. najveća veličina građevine može iznositi do 25m<sup>2</sup> bruto razvijene površine sa najvišom visina građevine od 3m, a udaljenost od građevnog područja i gospodarske građevine izvan građevinskog područja iznosi minimalno 500m.

**Planinarski domovi****Članak 58.**

~~(1) Na području Općine Jelenje dopuštena je i izgradnja planinarskih domova na šumskim površinama grafičke oznake Š1, Š2 i Š3.~~

~~(2) Uvjet za izgradnju planinarskog doma je postojeći kolni prilaz širine najmanje 3,0 m.~~

~~(3) Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi jedna etaža (prizemlje) a najveća dopuštena visina iznosi 5,0 m.~~

~~(4) Najveća dopuštena tlocrtna projekcija građevine iznosi 150 m<sup>2</sup>.~~

Uvjeti za izgradnju građevina predviđenih za smještaj šumara i lovaca - lugarnice i lovačke kuće:

- navedena gradnja dozvoljava se za registrirane djelatnosti lovstva ili šumarstva
- građevini treba odrediti građevinsku česticu potrebnu za njezinu redovitu upotrebu i nesmetano korištenje - veličina građevne čestice se ne određuje,
- lugarnice i lovačke kuće izgraditi u formi slobodnostojeće građevine s uređenim okolišem,
- površina za ugostiteljski i/ili smještajni dio može iznositi do 50% ukupne bruto razvijene površine građevine;
- najveća bruto razvijena površina građevine može iznositi 200m<sup>2</sup>,
- katnost građevine iznosi najviše dvije nadzemne etaže odnosno najviša visina iznosi 7,0m od uređenog okolnog terena do donjeg ruba krovnog vijenca ili podrožnice drvenog krovišta,
- pri oblikovanju građevine voditi računa o skladnom uklapanju u okolni šumski krajobraz i koristiti elemente tradicionalnog graditeljstva
- priključenje građevina na osnovne infrastrukturne i komunalne sustave riješiti sukladno **članku 49. stavak (2).**

**2.3.2.3. Postojeće građevine zatečene izvan građevinskih područja**

**Članak 58a.**

(1) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati sukladno uvjetima gradnje utvrđenih ovim Odredbama, a ovisno o namjeni. Rekonstrukcija građevina mora zadovoljiti uvjete gradnje i uređenja članka 49. ovih Odredbi.

(2) Postojeće građevine izvan utvrđenih građevinskih područja, pri svojoj rekonstrukciji, ne mogu se prenamjeniti u:

- višestambene građevine,
- građevine proizvodne namjene,
- građevine poslovne namjene.

(3) Postojeće građevine u funkciji poljoprivredne i šumarske djelatnosti ne mogu se prenamjeniti u građevine druge namjene.

**2.3.2.4. Zahvati u prostoru****Članak 58b**

(1) Zahvat u prostoru ima isti tretman kao i građenje.

(2) Pod zahvate u prostoru podrazumijevaju se mreže pješačkih - rekreativnih staza i vidikovci.

(3) Zahvat mora biti usmjeren na očuvanje integriteta okoliša.

(4) Za formiranje zahvata u prostoru potrebno je izraditi analizu i valorizaciju krajobraznih vrijednosti predviđenog obuhvata. Preporuča se izrada posebne studije (idejnog rješenja) mreže pješačko - rekreacijskih staza koja bi, zajedno s pozicijama vidikovaca, omogućila povezivanje prirodnih vrijednosti na području Općine.

**Pješačko - rekreacijske staze****Članak 58c**

(1) Pješačko-rekreacijske staze moguće je uređivati izvan građevinskih područja i prometnica utvrđenih ovim Planom.

(2) Sve pješačko - rekreacijske staze (biciklističke staze, trim staze, planinarske staze, jahačke staze, staze za skijaško hodanje, šetnice i sl.) moraju biti obilježene putokazima i drugim odgovarajućim oznakama, a mogu sadržavati i prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje - klupe, nadstrešnice i sl.

(3) Na pješačko - rekreacijske staze nije dopušten pristup motornim vozilima i motociklima izuzev vozilima na električni ili fotonaponski/solarni pogon.

(4) Najveća širina pješačkih staza iznosi 2,5m, iznimno kod formiranja komunikacije za turistički vlak i sličnih električna vozila širina može iznositi najviše 4,0m.

(5) Uz pješačko-rekreacijske staze, kao pojedinačne građevine, mogu se izvoditi: sanitarni čvorovi, informativni punktovi, odmorišta/skloništa, spremišta za sportske rekvizite, površine za izletnike sa mjestom za roštilj i manji uslužni objekti. Uvjeti za izgradnju ili rekonstrukciju:

- kod izgradnje građevina najveća tlocrtna površina građevine je 60m<sup>2</sup>;
- građevina može imati i natkrivenu terasu čija površina ne smije prelaziti izgrađenu površinu;
- ako se, za predviđene namjene, rekonstruira napuštena građevina ili ruševina koristi se postojeća tlocrtna dimenzija;
- najveća etažnost je jedna nadzemna etaža;
- najviša visina novih građevina ili rekonstruiranih ruševina iznosi 3,0m; postojeće napuštene građevine, ako su više od 3m mogu zadržati postojeću visinu;
- građevine moraju biti primjereno oblikovane i uklopljene u prostor u kojem se grade odnosno građevina svojim oblikom, veličinom i visinom, te odabirom materijala gradnje ne smije narušavati prirodne i tradicijski stvorene vrijednosti područja;
- sanitarni čvorovi i drugi uslužni sadržaji moraju biti priključeni na javne komunalne sustave, a ako to nije moguće moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisteru), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.) u ovisnosti o potrebama i namjeni.

(6) Lokacije građevina iz prethodnog stavka trebaju biti na mjestima s najvećom frekvencijom posjetitelja (ishodišne i završne točke staza).

Vidikovci

Članak 58d

(1) Na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom (točke i potezi) moguće je urediti vidikovce.

(2) Vidikovci se mogu opreмати kao uređena odmorišta, sukladno članku 58c stavku (6) ovih Odredbi, bilo da se do njih pristupa kolnim ili pješačkim putem.

2.3.2.5. Ostale građevine i zahvati u prostoru

Članak 58e

(1) Ostale građevine i zahvati u prostoru izvan utvrđenih građevinskih područja mogu biti:

- sadržaji vjerskog karaktera - kapelica, križeva i sl.
- sadržaji kulturnog karaktera - spomen obilježja, parkovna uređenja za potrebe izletišta, manifestacije na otvorenom i sl.

(2) Ostale građevine iz prethodnog stavka su jedinstvene i samostalne u prostoru, a mogu biti privremenog karaktera.

(3) Gradnja i uređenje ostalih građevina i zahvata u prostoru provodi se temeljem odluke predstavničkog tijela Općine Jelenje.

(4) Za uređenje potencijalnog spomen obilježja preporuča se provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 59.

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti smještaju se unutar građevinskog područja naselja, unutar građevinskog područja površina izvan naselja za izdvojene namjene (poslovne namjene K1), ili izvan građevinskog područja.

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

(3) Uvjeti za izgradnju građevina gospodarskih djelatnosti koje se grade unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se temeljem kriterija iz poglavlja 2.2.3. Poslovne građevine.

(4) Uvjeti za izgradnju građevina gospodarskih djelatnosti koje se grade unutar građevinskog područja izvan naselja za izdvojene namjene utvrđuju se temeljem kriterija iz poglavlja 2.3.1.1. Gospodarska namjena - poslovna (K).

(5) Uvjeti za izgradnju građevina gospodarskih djelatnosti koje se grade izvan građevinskog područja utvrđuju se temeljem kriterija iz poglavlja 2.3.2. Gradnja građevina izvan građevinskog područja.

Članak 60.

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

- primarni sektor - djelomično oživljavanje tradicionalnih i uvođenje novih poljoprivrednih i stočarskih grana kao što su voćarstvo, povrtlarstvo, gljivarstvo, ljekovito bilje, cvjećarstvo, ovčarstvo, kozarstvo, peradarstvo, slatkovodni ribolov, proizvodnja namirnica za tzv. zdravu hranu i dr.,

- sekundarni sektor - mogućnosti oživljavanja djelatnosti ovog sektora su kroz razvoj manjih pogona čiste industrije i proizvodnog obrtništva za preradu drva, metala, plastike, te razvoj trgovačkih društava iz područja građevinarstva (visokogradnje i niskogradnje),

- tercijarni sektor - i u buduće je najperspektivniji sektor, pa će se pored trgovine, razvijati i drugi oblici financijskih i intelektualnih usluga, te naročito turizam i ugostiteljstvo. Moguće je razvijati izletnički, lovni, sportski, ribolovni i seoski turizam. Kroz turizam se može ponuditi doživljaj koji uključuje sport, rekreaciju, gastronomiju (posebno autohtoni specijaliteti) i ugođaj,



- kvartalni sektor - prvenstveno će se razvijati u cilju poboljšanja kvalitete usluga, dok se ne očekuje značajnije povećanje kapaciteta.

Članak 61.

Osnovni pokazatelji i smjernice vezane za mogući razvitak pojedinih gospodarskih grana prikazani su u člancima 62 - 66.

Poljoprivreda i stočarstvo

Članak 62.

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

(2) Da bi se mogla razviti poljoprivredna proizvodnja potrebno je:

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

Šumarstvo i lov

Članak 63.

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

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

(3) Razvoj lovstva nastaviti će se u okviru dosadašnjih odnosa i vrijednosti. I nadalje će se turistima nuditi dio mogućeg odstrela, organizirati prigodne manifestacije i potpore održanju lovnog fonda.

Prerađivačka industrija, građevinarstvo i proizvodno obrtništvo

Članak 64.

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

(2) Dio prerađivačke djelatnosti će se oslanjati na postojeće programe kao što su prerada drva, prerada plastike, obrada metala, proizvodnja kruha i pekarskih proizvoda i drugi. Pored postojećih, realno je računati s novim proizvodnim programima koje će poticati lokalna i regionalna samouprava. Najznačajniji dio tih programa planira se u okviru manjih tvrtki te u proizvodnom obrtništvu, a odnosi se na opremu i uređaje za uredske strojeve i računala, proizvodnju električne i optičke opreme, proizvodnju i preradu hrane, tjestenine, tekstila, proizvodnju proizvoda od vune (npr. izradu izolacijskog materijala s podlogom vune), pripremu stočne hrane i sl.

(3) Preduvjet razvoja ove djelatnosti je uspješna kooperacija s vodećim gospodarskim subjektima u Županiji te uvođenje suvremenih proizvodnih tehnologija bez štetnih utjecaja na

okoliš. Nove tehnologije će nužno povećati proizvodnost, pa se dugoročno ne očekuje velik broj zaposlenih u ovoj djelatnosti.

(4) Posebne mogućnosti imaju tzv. »mali pogoni« u proizvodnji, preradi i pakiranju »zdrave hrane« kao što su npr. izrada voćnih sokova, pakiranje i sušenje mesa, proizvodnja sireva i mliječnih proizvoda, sušenje i pakiranje ljekovitog bilja, čajeva i drugih proizvoda u standardnim težinama, priprema domaćih jela za opskrbu hotela, ugostiteljstva i turista. Nastojanja trebaju ići k dobivanju prepoznatljive tržišne markice za tradicionalni proizvod, kao što su npr. »grobnički sir«, ili »grobnička kobasica«, brašno iz grobničkog mlina i drugi. Za te poslove treba izraditi programe, osigurati stručne radnike, prostor, tehnologiju i tržište te pronaći potrebna investicijska sredstva.

(5) U ovoj skupini je i građevinska djelatnost, koja ima realne mogućnosti za povećanje kapaciteta i zapošljavanja. Planovima razvoja do 2015. god. predviđena su daljnja širenja na novim prostorima proizvodnih i skladišnih objekata koja su u funkciji građevinarstva. U proizvodnom obrtu računa se na popravak vozila, kućanskih aparata, televizora, električnih instalacija, izradu odjeće, izradu metalnih, drvenih, papirnih i plastičnih predmeta, suvenira i sl.

Trgovina

Članak 65.

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

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

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

Turizam i ugostiteljstvo

Članak 66.

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

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

- atraktivan krajolik iznimne prirodne ljepote uz vodotok Rječinu, koji obuhvaća naselja Lukeži, Ratulje, Lopača, Baštijani, Martinovo selo, Trnovicu, Zoretiće i Kukuljanje Područje je pogodno za razvitak ruralnog turizma sa svim sadržajima koje ga takvim čine, kao i izletničkog, rekreacijskog, lovnog i ribolovnog turizma,

- sportski objekti dijelom na području Općine Jelenje, a dijelom u susjednoj Općini Čavle, kao što je automotodrom i aerodrom, te budući sportsko-rekreacijski sadržaji

(golf igralište sa zabavnim parkom i sl.) na području bivše šljunčare Dubina. Ambiciozni razvojni planovi za planirane sportske sadržaje predviđaju znatan broj posjetitelja visoke platežne moći, što zahtjeva visoku kvalitetu smještaja i uopće turističke ponude.

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

- povećati i poboljšati kvalitetu turističkog proizvoda kao kompleksnog destinacijskog proizvoda, koji bi osim kategoriziranih smještajnih i ugostiteljskih kapaciteta sačinjavali sportsko-rekreacijski, zabavno-kulturni sadržaji i manifestacije, ukratko doživljaj,

- racionalno koristiti prostor, posebno najkvalitetniji prostor uz vodotok Rječine u korist izgradnje rekreacijskih sadržaja,

- spriječiti nepovoljne utjecaje turizma na okoliš boljom regulacijom prometa, zaštitom prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti, upravnom i građanskom kontrolom te primjenom sintagme

održivog razvoja (potrebno je čuvati postojeće prostore, krajobraze, poljoprivredna i šumska područja i biološku raznovrsnost Općine).

#### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 67.

(1) Ovim Prostornim planom uređenja određen je broj i lokacija građevina društvenih djelatnosti kao minimalne vrijednosti za područje Općine Jelenje. Lokacije građevina društvenih djelatnosti grafički su prikazane na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000.

(2) Građevine društvenih djelatnosti smještaju se unutar građevinskih područja naselja te u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene ~~(ostala namjena)~~.

~~(3) Izvan građevinskog područja moguć je razvoj i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja na području Dubine.~~

~~(4)~~ (3) Uvjeti smještaja planiranih sadržaja društvenih djelatnosti utvrđuju se sukladno članku 72. ovog Prostornog plana uređenja članku 29. ovih Odredbi.

##### Članak 68.

(1) Prostornim planom uređenja unutar građevinskog područja naselja određene su lokacije predškolske ustanove, osnovne ~~i srednje~~ škole.

(2) Lokacija predškolske ustanove određena je u građevinskom području naselja NA 12 Podhum, gdje se predviđa povećanje postojećih kapaciteta.

(3) Lokacija osnovne škole određena je u građevinskom području naselja ~~NA 5 Jelenje~~ **NA 1 Dražice**, gdje se predviđa proširenje i dopuna sportsko rekreacijskim sadržajima.

~~(4) Na temelju planirane demografske slike, a prema Prostornom planu Županije i Mreži osnovnih škola na području Županije planira se izgradnja srednje škole u građevinskom području naselja NA 1 Dražice, na lokaciji današnje osnovne škole, prema prihvaćenim standardima i normativima. Potrebno je računati s kombiniranom srednjom školom s informatičkim, ekonomskim, jezičnim i obrtničkim usmjerenjem. Za postojeću školsku građevinu u naselju NA 5 Jelenje dozvoljava se rekonstrukcija i prenamjena.~~

##### Članak 69.

(1) Prostornim planom uređenja je za područje Općine Jelenje određena postojeća građevina primarne zdravstvene zaštite - ambulante - u građevinskom području naselja NA 1 Dražice, ~~u kojoj djeluju 4 ambulante s 4 liječnička tima, te ljekarna~~ **predviđena za rekonstrukciju u svrhu poboljšanja uvjeta rada i kvalitete usluge.**

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

**(3) Planom se predviđa razvoj sekundarne zdravstvene zaštite formiranjem poliklinike sa specijalističkim ordinacijama.**

~~(3)~~ (4) Na području Općine Jelenje djeluje Psihijatrijska bolnica Lopača, za koju su Prostornim planom uređenja osigurani prostorni uvjeti za povećanje kapaciteta.

##### Članak 70.

(1) Prostornim planom uređenja predviđene su građevine i područja namijenjena smještaju sportsko-rekreacijskih sadržaja unutar građevinskog područja naselja i u površinama izvan naselja za izdvojene namjene.

(2) Nova višenamjenska školska sportska dvorana planira se u građevinskom području ~~NA 5 Jelenje~~ **NA 1 Dražice**, uz postojeću građevinu osnovne škole.

(3) Lokacija planiranog sportskog centra za terapijsko jahanje određena je na lokaciji Linčetovo, južno od bolnice Lopača.

(4) Izvan građevinskog područja predviđena je izgradnja otvorenih sportskih igrališta uz postojeće nogometno igralište u Dražicama i uz osnovnu školu ~~u Jelenju, a područje predviđeno za razvoj i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja predviđeno je na području bivše šljunčare Dubina.~~

##### Članak 71.

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

Uvjeti za izgradnju građevina društvenih djelatnosti

Članak 72.

(1) Izgradnja građevina društvenih djelatnosti moguća je temeljem slijedećih smjernica:

– površina građevne čestice za građevinu društvenih djelatnosti mora omogućiti smještaj svih potrebnih sadržaja. Površina građevne čestice za planiranu predškolsku ustanovu za jednoetažnu građevinu u pravilu je 40 m<sup>2</sup> po djetetu, za dvoetažnu 25 m<sup>2</sup> po djetetu.

– građevina mora biti udaljena najmanje polovinu vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manje od 4m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine,

– najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m, ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,

– najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,

– najviša visina građevine iznosi 9 m, s izuzetkom vjerskih građevina za koje visina može biti i veća,

– parkiranje osobnih vozila mora se riješiti unutar građevne čestice na način propisan člankom 80. stavak 1., točka 5. ovog Prostornog plana uređenja, osim u slučaju rekonstrukcije ili interpolacije, i ozeleniti sadnjom stabala (jedno stablo na četiri parkirna mjesta),

– neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti.

(2) Rekonstrukcija u svrhu osiguranja neophodnih uvjeta života i rada, sukladno članku 142. dozvoljava se neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana uređenja.

Članak 73.

(1) U sportsko-rekreacijske građevine ubrajaju se građevine u kojima je osnovna djelatnost bavljenje sportsko-rekreacijskim aktivnostima, a dijele se na:

– sportsko-rekreacijske građevine otvorenog tipa (igrališta, boćališta, streljane, nenatkriveni bazeni i dr.),

– sportsko-rekreacijske građevine zatvorenog tipa (građevine za dvoranske sportove, kuglane, natkriveni bazeni i drugo).

(2) Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima, osim streljana otvorenog tipa.

(3) Sportsko-rekreacijske građevine pored osnovne djelatnosti mogu imati sadržaje ugostiteljsko-turističke, te trgovačko-uslužne namjene (restorani, caffè barovi, trgovine prehrambene, sportske opreme i dr., uslužni saloni frizer, sauna, masaža i sl., i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću).

(4) Sportsko-rekreacijske građevine se grade na izdvojenim građevnim česticama ili su sastavni dio stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina.

(5) Za sportsko-rekreacijske građevine unutar građevne čestice stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina vrijede odredbe poglavlja 2.2.2 i 2.2.3 ovog Prostornog plana uređenja.

(6) Za sportsko-rekreacijske građevine određuju se slijedeći uvjeti građenja:

– oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz sportsko-rekreacijsku namjenu (građevine – jedna ili više njih, parkirališni prostor, komunalno-tehnička infrastruktura i dr.)

– najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>,

– najviša visina građevine sportsko-rekreacijske namjene određuje se sukladno osnovnoj namjeni, ali ne više od 9m,

– broj etaža određuje se sukladno osnovnoj namjeni, ali ne više od dvije nadzemne etaže,

– najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju građevine sportsko-rekreacijske namjene iznosi 0,4. Iznimno, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa gradnje iznosi 0,8, ako uz takve građevine nije potrebno osigurati parkirališni prostor sukladno stavku 7. ovog članka,

– sportsko-rekreacijska građevina zatvorenog tipa mora biti udaljena najmanje 1/2 vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana (ali ne manje od 4m), mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6m od susjednih građevina,

– neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 20% neizgrađenog dijela površine građevne čestice mora biti površina zelenila,

– način priključenja građevne čestice sportsko – rekreacijske građevine na javne prometne površine, udaljenosti od iste te broj parkirnih mjesta određuje se sukladno člancima 77 – 80.

(7) Parkiranje je potrebno riješiti unutar građevne čestice građevine sportsko-rekreacijske namjene. Iznimno, ako je neposredno povezano više građevnih čestica građevina sportsko – rekreacijske namjene, neovisno o tipu gradnje, parkiranje se može riješiti i dimenzionirati kao jedna cjelina. Također, ako je građevina sportsko-rekreacijske namjene funkcionalni dio građevinskog područja naselja parkiranje se može riješiti na javnoj parkirališnoj površini.

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

### Članak 74.

(1) Površine za infrastrukturu određuju se prema kriterijima navedenim u tablici br. 1. ovog članka uvažavajući:

- vrednovanje prostora za građenje,
- uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava,
- mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti,
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti,
- mjere zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa,
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Tablica 1. Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora

SUSTAV	PODSUSTAV		GRAĐEVINA	KORIDOR GRAĐEVINE		NAPOMENA
	vrsta	kategorija	vrsta	postoj (m)	planir (m)	
PROMETNI	cesta	državna	autocesta	80	200	
		županijska	županijska	40	70	
			lokalna	12	20	
			općinska	nerazvrstane	9	
TELEKOMUNIKACIJE	kablovska kanalizacija	državni	međunarodni	1	1	u ili uz javne površine
		županijski	magistralni	1	1	
		lokalni		1	1	
VODNOGOSPODARSKI	vodovodi	državni	magistralni	6	10	
		županijski	ostali	6	10	
	kolektori	županijski		6	6	
		lokalni		4	4	
	uređenje vodotoka i voda	vode I i II reda	vodne građevine	korito vodotoka sa obostranim pojasom širine 10m mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka		
ENERGETIKA	dalekovodi	državni	dalekovod 2x400kV	80	100	
			dalekovod 400 kV	70	80	
			dalekovod 2x220 kV	60	70	
			dalekovod 220 kV	50	60	
		županijski	dalekovod 2x100kV	50	60	
			dalekovodi 110 kV	40	50	
			kabel 2x110	6	12	
	lokalni	kabel 110	4	10		
		dalekovod 35 kV	-	30		
	plinovod	državni	međunarodni magistralni	40	100	
županijski			magistralni	20	60	
lokalni		lokalni	unutar koridora ceste-udaljenost plinovoda od ostalih instalacija prema važećim propisima izvan koridora prometnice-širinu koridora određuje distributer			

(2) Razvrstaj građevina infrastrukture državnog i županijskog značaja prikazan je u člancima 9. i 10. ovog Prostornog plana uređenja.

(3) ~~Infrastrukturni sustavi prikazani su na kartografskim prikazima br.1. »Korištenje i namjena površina«, br.1.a »Korištenje i namjena površina - promet, pošta i telekomunikacije«, br. 2. »Infrastrukturni sustavi i mreže- energetske sustav«, br. 2a. »Infrastrukturni sustavi i mreže- vodnogospodarski sustav« i br. 2b. »Infrastrukturni sustavi i mreže- vodnogospodarski sustav- sustav površinskih voda«, mj. 1:25.000. Infrastrukturni sustavi prikazani su na kartografskim prikazima br.1. »Korištenje i namjena površina«, br.1.a »Korištenje i namjena površina - promet, pošta i telekomunikacije«, br. 2. »Infrastrukturni sustavi i mreže- energetske sustav«, br. 2a. »Infrastrukturni sustavi i mreže - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba«, br. 2b. »Infrastrukturni sustavi i mreže - vodnogospodarski sustav - uređenje vodotoka i voda«, br. 2c. »Infrastrukturni sustavi i mreže - vodnogospodarski sustav - odvodnja« mj. 1:25.000.~~

(4) Predložene trase infrastrukturnih sustava su načelne, a njihov točan položaj definirati će se izradom projektne dokumentacije sukladno terenskim zahtjevima.

## 5.1. PROMETNI SUSTAV

### 5.1.1. Cestovni promet

#### Članak 75.

~~(1) Prostornim planom uređenja određena je osnovna mreža cesta koju na području Općine Jelenje čine:~~

~~–Županijske ceste:~~

~~–osnovna županijska cesta Čavle Dražice Lopača Drenova,~~

~~–prometnica od županijske ceste Čavle Dražice Lopača Drenova, kroz naselje Dražice do planiranih sportsko – rekreacijskih sadržaja na Dubini i turističkog naselja Podhum (pravac Zahum – Dražice),~~

~~–Lokalne ceste:~~

~~–Jelenje – Lukeži – Lopača – spoj na županijsku cestu Rupa – Škalnica – Saršoni – Orehovica – Čavle,~~

~~–Potkilavac – spoj na županijsku cestu Čavle Dražice Lopača Drenova,~~

~~–Podhum – Soboli – spoj na autocestu Zagreb – Rijeka,~~

~~–Kukuljani – Zoretići – Trnovica,~~

~~–Dražice – Podhum – spoj na lokalnu cestu Podhum – Soboli,~~

~~–Dražice – planirano turističko naselje Podhum (planirana).~~

~~(2) Na županijskoj cesti Čavle Dražice Lopača Drenova predviđa se izgradnja novog dijela te prometnice kod Martinova sela, dužine 300m, za koji je osiguran planski koridor u širini od 70m. Na preostalom, izgrađenom dijelu trase definiran je zemljišni pojas (građevna čestica) ceste, dok je za eventualnu rekonstrukciju postojeće trase izvan građevinskog područja naselja predviđen zaštitni koridor u širini 40 m.~~

~~(3) Prostornim planom uređenja značaj županijske ceste predviđen je za prometnicu koja se odvaja sa županijske ceste Čavle Dražice Lopača Drenova i kroz naselje Dražice vodi do planiranih sportsko – rekreacijskih sadržaja na Dubini i turističkog naselja Podhum, duljine 1.653 m. Planski koridor koji se određuje za izgradnju ove ceste iznosi 70 m.~~

~~(4) Za postojeće lokalne ceste potrebno je predvidjeti rekonstrukcije i proširenja, na pojedinim dijelovima trase ili u cijelosti. Također se planira uređenje odvodnje, postavljanje zaštitnih ograda te dopuna prometne signalizacije. Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ne smatra se promjenom trase.~~

~~(5) Na području Općine Jelenje predviđene su nove dionice nerazvrstanih prometnica:~~

~~–cesta na sjevernom dijelu NA1 Dražice, uz postojeću zonu poslovnog namjene K11, duljine 605 m,~~

~~–spoj sa županijske ceste Čavle Dražice Lopača Drenova prema južnom dijelu građevinskog područja NA1 Dražice (na lokaciji Nartić), duljine 372 m,~~

~~–cesta unutar građevinskog područja NA 5 Jelenje, na predjelu Jelenski vrh, duljine 195 m,~~

~~–planirani spoj postojeće ceste u naselju NA 5 Jelenje (ispod crkve Sv. Mihovila), duljine 157 m,~~

~~–cesta u dijelu građevinskog područja NA 12 Podhum, na predjelu Podprogoni, duljine 344 m,~~

~~–novi dijelovi ceste u NA13 Potkilavac, duljine 445 m.~~

~~(6) Unutar planskog koridora određenih ovim Prostornim planom uređenja nije dozvoljena nova izgradnja, a rekonstrukcija postojećih građevina vrši se sukladno članku 143. ovog Prostornog plana uređenja.~~

(1) Prostornim planom uređenja određena je osnovna mreža cesta koju na području Općine Jelenje čine:

- Županijske ceste:
  - Ž5026 D.Jelenje (Ž5055) - Lukeži - Lopača - A.G. Grad Rijeka
  - Ž5027 Podkilavac - Ž5055
  - Ž5055 Viškovo (Ž5025) - Saršoni - Trnovica - Dražice - Čavle (D3)
- Lokalne ceste:
  - L58019 Kukuljani - Zoretići - Trnovica (Ž5055)
  - L58020 Lubarska (Ž5055) - Martinovo Selo - Lopača (Ž5026)
  - L58021 Dražice (Ž5055) - Podhum (Ž5028)

(2) Na županijskoj cesti Ž5026 D.Jelenje (Ž5055) - Lukeži - Lopača - A.G. Grad Rijeka predviđa se izgradnja novog dijela te prometnice kod Martinova sela, dužine 300m, za koji je osiguran planski koridor u širini od 70m. Na preostalom, izgrađenom dijelu trase definiran je zemljišni pojas (građevna čestica) ceste, dok je za eventualnu rekonstrukciju postojeće trase izvan građevinskog područja naselja predviđen zaštitni koridor u širini 40m.

(3) Za postojeće lokalne ceste potrebno je predvidjeti rekonstrukcije i proširenja, na pojedinim dijelovima trase ili u cijelosti. Također se planira uređenje odvodnje, postavljanje zaštitnih ograda te dopuna prometne signalizacije. Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ne smatra se promjenom trase.

(4) Na području Općine Jelenje utvrđen je Registar nerazvrstanih cesta i grafički prikazan u kartografskom prikazu 1a.

(5) Unutar planskih koridora određenih ovim Prostornim planom uređenja nije dozvoljena nova izgradnja, a rekonstrukcija postojećih građevina vrši se sukladno **članku 143.** ovog Prostornog plana uređenja.

#### Članak 76.

Kada je pojedina prometnica izgrađena ili je odgovarajućim aktom određena građevna čestica nove prometnice, gradnja novih građevina može se dozvoliti i unutar planskog koridora uz suglasnost i posebne tehničke uvjete Županijske uprave za ceste ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti, odnosno uz posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Jelenje, ako se radi o nerazvrstanim cestama.

#### Članak 77.

(1) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na javnu cestu potrebno je ishoditi suglasnost i posebne tehničke uvjete Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti.

(2) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na nerazvrstanu cestu potrebno je ishoditi posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Jelenje.

#### Članak 78.

~~(1) Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine manje od 4,5m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5m za dvosmjernan promet, udaljenost najistaknutijeg dijela građevine od granice građevne čestice ceste mora biti takva da osigura prostor za proširenje ceste na navedene profile, uvećana za udaljenost od 5,5 m.~~

~~(2) Zaštitna udaljenost od 5,5 m iz prethodnog stavka ovog članka može biti manja sukladno odredbama ovog Prostornog plana uređenja za pojedinu vrstu gradnje. Također, unutar povijesnih ruralnih cjelina određenih ovim Prostornim planom uređenja udaljenost građevine od granice cestovnog zemljišta prometnice regulirana je susjednim građevinama, po principu interpolacije, i može biti manja od 5,5 m.~~

~~(3) Iznimno od prethodnih stavki ovog članka, u izgrađenim dijelovima naselja, a isključivo gdje postojeća izgradnja onemogućava širenje prometnice na zadane profile, postojeća prometna~~

~~mreža smatra se pristupnom te se udaljenosti, pri interpolaciji nove gradnje, definiraju postojećom regulacijom.~~

(1) Kolni pristup građevnoj čestici ostvaruje se javnom prometnom površinom ili pristupnim putem.

(2) Dužina pristupnog puta iznosi najduže 500m. Uvjeti formiranja pristupnog puta, a tamo gdje je to dozvoljeno, definirani su odredbama ovog Plana za pojedinu vrstu gradnje.

#### Članak 79.

~~(1) Ovim Prostornim planom uređenja određeni su slijedeći minimalni kriteriji građenja i korištenja prometnih građevina i površina, odnosno, gdje je to posebno navedeno, smjernice za projektiranje:~~

~~–ceste:~~

~~–najmanja širina prometnog traka dvosmjerne ceste iznosi 2,75 m,~~

~~–kod jednosmjernih jednostranih kolnika širina voznog traka iznosi najmanje 4,5 m,~~

~~–najmanja širina nogostupa iznosi 1,0 m,~~

~~–najmanja širina zelenog pojasa za nisko zelenilo iznosi 2,0 m, a za visoko zelenilo 3,0 m,~~

~~–drvoredi ili pojedinačna stabla sade se na udaljenosti većoj od 1,5 m od ruba kolnika,~~

~~–pristupni putevi:~~

~~–kolno –pješačke prometnice, bez pločnika,~~

~~–odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica:~~

~~–površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini,~~

~~–nogostup nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15 m,~~

~~–kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.~~

~~(2) Kriteriji za projektiranje iz stavka 1. ovog članka ne odnose se na područja povijesnih ruralnih cjelina određenih ovim Prostornim planom uređenja i dijelovima izgrađenih građevnih područja definiranih stavkom (3) članka 78..~~

(1) Ovim Prostornim planom uređenja određeni su slijedeći minimalni kriteriji građenja i korištenja prometnih građevina i površina:

• ceste:

- najmanja širina prometnog traka dvosmjerne ceste iznosi 2,75m,

- kod jednosmjernih jednostranih kolnika širina voznog traka iznosi najmanje 4,5m,

- najmanja širina nogostupa iznosi 1,0m,

- najmanja širina zelenog pojasa za nisko zelenilo iznosi 2,0m, a za visoko zelenilo 3,0m,

- drvoredi ili pojedinačna stabla sade se na udaljenosti većoj od 1,5m od ruba kolnika,

- kolno - pješačke prometnice smatraju se prometnice zadanih profila , bez pločnika,

- odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica:

- površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini,

- nogostup nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0,15m,

- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.

(2) Kriteriji za projektiranje iz stavka 1. ovog članka ne odnose se na područja povijesnih ruralnih cjelina i tradicionalnih naselja određenih ovim Prostornim planom uređenja..

(3) Izvan regulacijskog pravca prometnice mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

#### Promet u mirovanju

##### Članak 80.

~~(1) Normativi za utvrđivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta unutar građevne čestice građevine osnovne namjene su:~~

~~–unutar građevne čestice obiteljske kuće i višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu,~~



~~– unutar građevne čestice poslovne, stambeno – poslovno građevine i građevine društvenih djelatnosti potrebno je osigurati najmanji broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini, prema sljedećim smjernicama za projektiranje:~~

- ~~– uredski sadržaji: 1 PM/30-40 m<sup>2</sup> korisne površine (25 - 30 PM/1000 m<sup>2</sup> korisne površine),~~
- ~~– trgovački sadržaji: 1 PM/30 m<sup>2</sup> korisne površine (33 PM/1000 m<sup>2</sup> korisne površine),~~
- ~~– industrijski sadržaji – proizvodne i poslovne zone: 1 PM na 3 zaposlena djelatnika,~~
- ~~– ugostiteljski sadržaji: 1 PM/3 – 8 sjedala,~~
- ~~– škole: 1PM/učionici,~~
- ~~– dom kulture, sportsko-rekreativne građevine i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PM/20 m<sup>2</sup> korisne površine.~~

~~– pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.~~

~~(2) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.~~

~~(3) Na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.~~

~~(4) Kriteriji za projektiranje iz stavka 1. ovog članka ne odnose se na područja povijesnih ruralnih cjelina određenih ovim Prostornim planom uređenja.~~

(1) Normativi za utvrđivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta unutar građevne čestice građevine osnovne namjene su:

- unutar građevne čestice obiteljske kuće i višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu,
- unutar građevne čestice poslovne, stambeno - poslovno građevine i građevine društvenih djelatnosti potrebno je osigurati najmanji broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini, prema sljedećim smjernicama za projektiranje:
  - uredski sadržaji: 1 PM/30-40m<sup>2</sup> korisne površine (25 - 30 PM/1000m<sup>2</sup> korisne površine),
  - trgovački i ostali uslužni sadržaji: 1 PM/30m<sup>2</sup> korisne površine (33 PM/1000m<sup>2</sup> korisne površine),
  - industrijski, skladišni, servisni, i sl. sadržaji: 4 - 5 PM za građevine ili otvorene površine za skladištenje do 1000m<sup>2</sup> korisne površine; najmanje 10 PM za građevine ili otvorene površine za skladištenje preko 1000m<sup>2</sup> korisne površine
  - smještajni (hotelski) sadržaji: 1 PM/ 3 ležaja
  - ugostiteljski sadržaji: 1 PM/6 sjedala,
  - škole: 1PM/učionici,
  - dom kulture, sportsko-rekreativne građevine i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PM/ 30m<sup>2</sup> korisne površine.
- pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

(2) Na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

(3) Kriteriji za projektiranje iz stavka 1. ovog članka ne odnose se na područja povijesnih ruralnih cjelina i tradicionalnih naselja određenih ovim Prostornim planom uređenja.

## Članak 81.

(1) Garaža je zatvoren, a parkiralište otvoren prostor za smještaj cestovnih vozila (osobnih i manjih teretnih). Garaže se mogu graditi kao:

- pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene, ~~sukladno odredbama članka 33.,~~

- garaže i parkirališta kao osnovna građevina na izdvojenoj građevnoj čestici (skupne garaže, parking - garaže, odnosno parkirališta s najmanje tri garažna, odnosno parkirna mjesta).

(2) Za skupne garaže određuju se sljedeći uvjeti građenja:

- sa svih strana osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu građevina mora biti udaljena najmanje 4 m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6 m od susjednih građevina,

- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m, ~~ako nije drugačije određeno poglavljem 5. ovog Prostornog plana uređenja,~~

- za priključenje građevine na prometne i javne površine potrebno je ishoditi uvjete nadležnih institucija,

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,

- najviša visina građevine iznosi 7.5 m,

- najviša visina jednoetažne garaže iznosi 3.5 m,

- skupne garaže ne mogu se prenamijeniti u prostore druge namjene.

(3) Uvjeti građenja parkirališta su:

- najmanja veličina građevne čestice određena je najmanjim brojem parkirnih mjesta iz alineje 2. stavka (1) ovog članka,

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 1,0,

- parkirališta na terenu treba ozeleniti najmanje s jednim stablom na četiri parkirna mjesta,

- parkirališta se mogu uređivati i na ravnim krovovima drugih građevina, ako za to postoje uvjeti.

### 5.1.2. Zračni promet

Članak 82.

(1) Prostorni plan uređenja određuje smještaj uzletiša za helikoptere (helidrom) unutar građevinskog područja naselja NA 1 Dražice. ~~Točna lokacija i uvjeti uređenja utvrditi će se izradom Urbanističkog plana uređenja naselja Dražice (UPU 1).~~

(2) Veličina prostora helidroma je najmanje 100 x 100 metara, a prateći sadržaji smještaju se sukladno mogućnostima terena.

(3) **Preporuča se, za namjenu heliodroma, koristiti postojeću površinu nogometnog igrališta.**

Članak 82a

(1) **Na području Općine Jelenje dozvoljava se izgradnja stanica žičara u izletničke i turističke svrhe.**

(2) **Površina za izgradnju žičara mora omogućiti prihvat korisnika žičare, nesmetan promet žičare, parkirališni prostor za minimalno 10 osobnih vozila od čega minimalno 30% za potrebe vozila invalida, pristup autobusu za iskrcaj korisnika prostora.**

(3) **Ako se na području Općine Jelenje formira početna ili završna stanica žičare, moguće je na navedenim mjestima izgraditi građevinu. Uvjeti izgradnje građevine:**

- **građevina, pored osnovnog sadržaja - prevoza putnika, može imati prostor za smještaj dodatnih sadržaja - ugostiteljski sadržaj, prodajni prostor, administrativno-upravni sadržaj, skladišni prostori i drugi pomoćni prostori za potrebe namjene**
- **najmanja površina za smještaj građevine iznosi 400m<sup>2</sup>; unutar navedene površine nije obavezno formiranje parkirališnog prostora;**
- **koeficijent izgrađenosti (Kig) građevne čestice iznosi 0,5;**
- **koeficijent iskorištenja (Kis) građevne čestice iznosi 1,0;**
- **najveći broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže;**
- **najveća visina dijela građevine za smještaj dodatnih sadržaja i najviše visina dijela građevine za prometovanje žičare ovisna je o odbranoj tehnologiji;**
- **građevina mora biti priključena na sve infrastrukturne i komunalne sustave.**

### 5.1.3. Sustav telekomunikacija i pošte

Članak 83.

(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) Izgradnja nove i rekonstrukcija postojeće pristupne telekomunikacijske mreže izvoditi će se postupno, kako se budu javljale potrebe za novim priključcima najprije na mjestima gdje postoji nedostatak kapaciteta u kabelskoj mreži.

(3) Nova telekomunikacijska mreža će se graditi kao distribucijska kabelska kanalizacija (DTK) sa kabelskim zdencima povezanim cijevima. U naseljima i zonama poslovne namjene vršiti će se zamjena postojećih dotrajalih kabela, te postupno prelaziti na podzemne priključke i obiteljskih kuća.

#### Članak 84.

Uz sve planirane javne ceste treba predvidjeti gradnju distribucijske kabelske kanalizacije. Kapaciteti DTK će se odrediti projektima.

#### Članak 85.

(1) Izgradnja bazne stanice za mobilnu komunikaciju zabranjuje se unutar građevinskih područja naselja definiranih ovim Prostornim planom uređenja.

(2) Bazna stanica ne može biti postavljena na manjoj udaljenosti od 500 m od granice građevinskog područja naselja.

#### Članak 86.

Jedinica poštanske mreže nalazi se u građevinskom području naselja NA 1 **Dražice**.

## 5.2. ENERGETSKI SUSTAV

### 5.2.1. Elektroopskrba

#### Članak 87.

(1) Postojeći jednosistemski prijenosni dalekovod naponskog nivoa 400 kV na području Općine Jelenje je DV 400 kV od TS 400/220/110 kV »Meline - TS 400/220/ 110 kV »Divača«, a dvosistemski prijenosni dalekovod naponskog nivoa 220 kV je DV 2x220 kV od TS 400/220/110 kV »Meline« - TS 220/110/35 kV »Pehlin2« i **Melina - Plomin**.

(2) Područjem Općine Jelenje prolazi distributivni dalekovod DV 35 kV od TS 35/10(20) kV »Grobnik« - TS 35/ 10(20) kV »Mavri«.

(3) Unutar zaštićenog koridora ovih vodova izgradnja građevina ograničena je posebnim tehničkim propisima.

(4) ~~Na području Općine Jelenje ne predviđa se izgradnja novih dalekovoda naponskog nivoa 35-110-220-400 kV. Na području Općine Jelenje predviđa se izgradnja novog dalekovoda naponskog nivoa 2x400 kV Meline - Plomin.~~

#### Članak 88.

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

(2) Distribucija električne energije obavlja se preko 26 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) Za nove potrošače koje nije moguće napajati iz postojećih trafostanica interpolirati će se nove trafostanice 10(20)/0,4 kV s pripadajućim 10(20) kV priključcima i niskonaponskim mrežama. Lokacije budućih trafostanica i trase 10(20) kV vodova osigurati će se kroz planove nižeg reda (UPU, DPU). Do donošenja prostorno - planskih dokumenata nižeg reda dozvoljava se neposrednom provedbom izgradnja trafostanica unutar postojeće mreže na način da građevina bude udaljena od granice čestice najmanje 3m, odnosno 1m ako građevina nema otvora. Izgradnja trafostanica 10(20)/0,4 kV i 10(20) kV kabela koji će se pojaviti u dijelovima građevinskih područja za koja nije predviđena izrada detaljnijih planova obrazložit će kroz dokumentaciju za izdavanje lokacijske dozvole. Postojeće trafostanice 10(20)/0,4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji novom trafostanicom 10(20)/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta. Za nove potrošače koje nije moguće napajati iz postojećih trafostanica izgradit će se nove trafostanice 10(20)/0,4 kV s pripadajućim 10(20) kV priključcima i niskonaponskim~~

~~mrežama. Nove trafostanice se mogu graditi unutar cijelog područja plana, a gradit će se neposrednom provedbom ovog Plana, kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u~~

građevini. Ako se trafostanice rade kao samostojeće, najmanja dopuštena udaljenost trafostanice do granice prema susjednim česticama iznosi 1m odnosno 3m od prometne površine.

(4) Distribucija električne energije vršiti će se i nadalje na 10 kV naponskom nivou, a postepeno se predviđa i prijelaz na 20 kV naponski nivo, preko postojeće 10 (20) kV mreže.

#### Članak 89.

Unutar građevinskih područja budući 10 (20) kV vodovi izvoditi će se obavezno podzemnim kabelskim vodovima, a postupno će se podzemnim kabelima zamijeniti i nadzemni vodovi. Gdje god je to moguće gradnju novih 10(20)kV kabelskih vodova treba izvoditi u sklopu gradnje ostale komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacija).

#### Članak 90.

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

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

### 5.2.2. Opskrba plinom

#### Članak 91.

(1) Prostornim planom uređenja utvrđena je trasa međunarodnog transportnog plinovoda DN 500 radnog tlaka 75 bara kopnom Pula-Viškovo-Kamenjak-Delnice-Vrbovsko- Karlovac.

(2) Planski koridor plinovoda iz stavka (1) ovog članka iznosi 100m. Unutar planskog koridora plinovoda nije dozvoljena nova izgradnja. a rekonstrukcija postojećih građevina se vrši prema članku 143.

#### Članak 92.

(1) Prvi korak prema realizaciji lokalne plinske mreže područja Općine Jelenje je izgradnja plinske distributivne mreže primarno namjenjene ciljanom konceptu plinifikacije Županije prirodnim plinom, ali koja podržava prijelaznu mogućnost upotrebe sa zamjenskim plinom do dolaska prirodnog plina. Kod izgradnje plinskog sustava treba maksimalno koristiti tipska i standardna rješenja a prijelaz na prirodni plin mora biti omogućen uz minimalne radove i zahvate na unutarnjoj plinskoj instalaciji.

(2) Uvjeti za izgradnju plinske mreže, mjerno-redukcijskih stanica, lokalne mreže plinovoda i priključenje potrošača, utvrditi će se idejnim rješenjem sustava opskrbe plinom.

### 5.2.3. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 93.

(1) ~~Obnovljivi energetske izvori su voda, sunce, vjetar te drugi izvori, čije je korištenje u skladu s Nacionalnim energetske programima (NEP) potrebno promicati.~~ **Obnovljivi energetske izvori su voda, sunce, vjetar te korištenje drvnih ostataka iz procesa proizvodnje - biomase.**

(2) Prostornim planom uređenja na području Općine Jelenje dopuštena je izgradnja manjih energetske jedinica za proizvodnju električne i toplinske energije (eventualno i rashladne energije) na lokacijama gdje se ukaže potreba. Na taj način proizvedena električna energija predaje se u električnu distributivnu mrežu, a toplinska, odnosno rashladna energija koristi se za zagrijavanje i hlađenje.

(3) Vjetroenergija je ekološki prihvatljiv i raspoloživ izvor energije, za čije je korištenje potrebno prikupiti detaljne podatke o pojedinoj mikrolokaciji. Smjernice za određivanje potencijalnih lokacija za smještaj vjetroelektrana su:

- izvan zaštićenih dijelova prirode, kao i područja predviđenih za zaštitu,
- izvan utvrđenih građevinskih područja, infrastrukturnih koridora, visokih šuma i poljoprivrednog zemljišta,
- udaljiti zonu vjetroelektrane od naselja i drugih građevina najmanje 500 m, odnosno razina buke za najbliže građevine ne smije prelaziti 40 dB(A),
- uskladiti smještaj vjetroelektrane u odnosu na telekomunikacijske uređaje, radi izbjegavanja elektromagnetskih smetnji,

- voditi računa o odabiru veličine i boje lopatica i stupova, kako bi se što je moguće više smanjila vizuelna degradacija prostora.

### 5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

#### 5.3.1. Sustav vodoopskrbe

Članak 94.

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

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

(3) Planirani objekti u svrhu uspostave konačnog sustava vodoopskrbe:

. Transportni cjevovod, razdjelnik Cankovo - CS Lukeži DN 400 mm, rekonstrukcija.

. CS Lukeži

. Tlačni cjevovod CS Lukeži - VS Jelenski vrh

. VS Jelenski vrh ( $3000\text{ m}^3$ )

. VS Jelenski vrh 2 ( $500\text{ m}^3$ )

. Transportno gravitacijski cjevovod VS Jelenski vrh - lokacija VS/CS Kovačevo

Položaj navedenih cjevovoda i objekata načelno su ucrtani u kartografskom prikazu vodoopskrbe.

(3) (4) Radi osiguranja dovoljnih količina kvalitetne vode za piće u budućnosti predviđa se povezivanje na županijskoj razini podsustva Rijeka s podustavom Lokve, djelomično preko područja Općine Jelenje. Na području Općine planira se izgradnja višenamjenske akumulacije Kukuljani, namijenjene za energetske potrebe i vodoopskrbu.

(4) (5) Izgradnja i proširenje vodoopsrbnog sustava na području Općine Jelenje treba biti u skladu s Vodoopskrbnim planom županije. Dopuštena su i kvalitetnija rješenja sustava vodoopskrbe, odnosno odstupanja u odnosu na ovim planom predviđeno rješenje, ukoliko ih prihvate Općina Jelenje, Hrvatske vode i KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka.

Članak 95.

Za planirane sportsko-rekreacijske sadržaje na području Dubine potrebne količine vode osigurati će se dijelom iz predviđenih akumulacijskih jezera unutar zabavnog parka i golf igrališta, a zbog sigurnosti treba predvidjeti i napajanje iz javnog vodovoda ili kaptaže podzemnih voda.

Članak 96.

(1) Koridor za vođenje vodoopsrbnog 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.

#### 5.3.2. Sustav odvodnje

Članak 97.

(1) Način odvodnje definiran je sukladno Prostornom planu Primorsko-goranske županije (»Službene novine« broj 14/00), Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće na rječkom području (»Službene novine« broj 6/94) i Odlukom o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na područjima Grada Rijeka, Bakra, Kastva i Općina Jelenje, Čavle, Kostrena, Viškovo i Matulji (»Službene novine« broj 15/98).

~~(2) Na području Općine Jelenje predviđa se izgradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda. Prikupljene sanitarne i tehnološke otpadne vode odvoditi će se na Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Grada Rijeke na Delti.~~

~~(3) Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda predviđeno je glavnim i sekundarnim kanalizacijskim kolektorima i crpnim stanicama na području cijele Općine Jelenje. Glavna kanalizacijska mreža izvest će se iz smjera četiri osnovna pravca: podsustav Kukuljani – Ratulje, podsustav Jelenje, podsustav Podkilavac – Dražice i podsustavi Soboli – Podhum – Lukeži, s objedinjavanjem na platou ispred hidrotehničkog tunela Lukeži – Pašac, koji se nalazi na području Općine Čavle.~~

~~(4) Za podsustav Kukuljani Zoretići Brnčići Ratulje potrebno je izvesti kanalizacijske kolektore i crpne stanice s tlačnim vodom. Osnovu čine glavni kanalizacijski kolektori i četiri glavne crpne stanice: CS Kukuljani, CS Brnelići, CS Ratulje i CS Lukeži s tlačnim vodovima. Kapacitet ovog podsustava je cca 2000 ES.~~

~~(5) Za podsustav Podkilavac Dražice potrebno je izvesti kanalizacijske kolektore i crpne stanice. Osnovu čine glavni kanalizacijski kolektori i crpna stanica CS Podkilavac. Kapacitet ovog podsustava je cca 1880 ES.~~

~~(6) Za podsustav Grabrovo selo Lukeži, na koji se spaja podsustav Podhum – Soboli putem CS Podhum, potrebno je izvesti kanalizacijske kolektore i crpne stanice. Na kolektor Podhum je predviđen priključak sanitarnih otpadnih voda sportskog aerodroma i automotodroma kao i priključak sanitarnih otpadnih voda područja Kikovica – Soboli koje se nalaze u Općini Čavle. Ukupni kapacitet ovog podsustava je cca 7200 ES.~~

~~(7) Sva građevinska područja Općine Jelenje u konačnosti su spojena na jedinstveni sustav odvodnje osim naselja Baštijani i Valići, koja zbog udaljenosti nisu obuhvaćena zajedničkim sustavom odvodnje već se rješavaju samostalno.~~

~~(8) Industrijske otpadne vode prije uljevanja u mrežu s ostalim sanitarnim otpadnim vodama treba vlastitim uređajem svesti na kvalitetu sanitarnih (komunalnih) otpadnih voda.~~

~~(9) Oberinske vode planirane su na istim trasama kao i komunalne otpadne vode, ali nakon potrebnog stupnja pročišćavanja ispuštaju se u okolni teren, odnosno u Rječinu. Odvodnja oberinskih otpadnih voda rješava se zasebno u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće na rječkom području (»Službene novine« broj 6/94). Čiste oberinske vode s krovnih površina mogu se upuštati u teren putem upojnih bunara.~~

~~(10) U faznoj izvedbi moguća rješenja odvodnje potrebno je usuglasiti s uvjetima KD Vodovoda i kanalizacije d.o.o. Rijeka i Hrvatskih voda.~~

- (1) Način odvodnje definiran je sukladno Prostornom planu Primorsko-goranske županije i Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu.
- (2) Na području Općine Jelenje predviđa se izgradnja razdjelnoga sustava odvodnje otpadnih voda. Prikupljene sanitarne i tehnološke otpadne vode odvoditi će se preko sustava Čavle do sustava Rijeke- Delte na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Grada Rijeke na Delti.
- (3) Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda predviđeno je glavnim i sekundarnim kanalizacijskim kolektorima i crpnim stanicama na području cijele Općine Jelenje.
- (4) Sustav sanitarne kanalizacije Općine Jelenje podijeljen je na zasebne podsustave sa slivnim područjem pojedine kanalizacijske crpne stanice:

Sustav Jelenje:	Crpna stanica
1 Podsustav Dražice D-1	CS Dražice 1
2 Podsustav Dražice D-2	CS Dražice 2
3 Podsustav Dražice D-3	CS Dražice 3
4 Podsustav Dražice D-4	CS Dražice 4
5 Podsustav Dražice D-5	CS Dražice 5
6 Podsustav Dražice D-6	CS Dražice 6
7 Podsustav Dražice D-7	CS Dražice 7
8 Podsustav Dražice D-8	CS Dražice 8

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

(5) Pod sustavi su međusobno funkcionalno povezani, te se uzajamno nadovezuju i ne mogu funkcionirati samostalno ukoliko se ne izgrade nizvodni pod sustavi sa pripadajućim crnim stanicama kojima se otpadne sanitarne vode sprovede preko sustava Općine Čavle do kanalizacijskog sustava Grada Rijeke, te u konačnici do pročišćivača na Delti. Svaki pod sustav nije funkcionalna cjelina dok se ne izgradi (nizvodni) kanalizacijski sustav prema kojemu se dalje sanitarne otpadne vode usmjeravaju.

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

(7) Industrijske otpadne vode prije uljevanja u mrežu s ostalim sanitarnim otpadnim vodama treba vlastitim uređajem svesti na kvalitetu sanitarnih (komunalnih) otpadnih voda.

(8) Oborinske vode planirane su na istim trasama kao i komunalne otpadne vode, ali nakon potrebnog stupnja pročišćavanja ispuštaju se u okolni teren, odnosno u Rječinu. Odvodnja oborinskih otpadnih voda rješava se zasebno u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće na rječkom području. Čiste oborinske vode s krovnih površina mogu se upuštati u teren putem upojnih bunara.

(9) U faznoj izvedbi moguća rješenja odvodnje potrebno je usuglasiti s uvjetima KD Vodovoda i kanalizacije d.o.o. Rijeka i Hrvatskih voda.

#### Članak 98.

~~(1) Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja sanitarnih, tehnoloških i otpadnih voda na čitavom području Općine Jelenje provodi se u skladu s Odlukom o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području («Službene novine» broj 6/94) i Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra, Kastva i općina Čavle i Jelenje («Službene novine» broj 15/98), na sljedeći način:~~

~~– sanitarne otpadne vode unutar građevinskog područja naselja zbrinjavaju se ovisno o smještaju građevine unutar određene zone zaštite:~~

~~– II. zona: obavezna je nepropusna sabirna jama zatvorenog tipa,~~

~~– III. zona: obavezna je tipska septička taložnica s ispuštanjem u podzemlje putem upojnog bunara,~~

~~– tehnološke otpadne vode unutar građevinskog područja naselja i zona poslovne namjene (gdje postoje) upuštaju se u sustav sanitarnih otpadnih voda uz prethodno pročišćavanje do nivoa sanitarnih otpadnih voda ili se upuštaju u podzemlje preko upojnog bunara nakon odgovarajućeg pročišćavanja primjenom samostalnog ili skupnog uređaja,~~

~~– oborinske otpadne vode s većih parkirnih, radnih i manipulativnih površina zagađenih naftnim derivatima upuštaju se u podzemlje preko upojnog bunara nakon pročišćavanja na taložniku-separatoru. Za parkirne površine do tri parkirališna mjesta dozvoljava se odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje. Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja sanitarnih, tehnoloških i otpadnih voda na čitavom 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.~~

(2) Najmanja udaljenost najistaknutijeg dijela septičke taložnice od granice građevne čestice sa svih strana iznosi 4m, izuzev kod rekonstrukcije postojećih građevina i izgradnje u povijesnim ruralnim cjelinama.

#### Članak 99.

(1) Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršiti će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih odluka.

(2) Komunalni mulj kao ostatak nakon primarnog pročišćavanja vode treba prikupljati i organizirati njegovu obradu i doradu na jednom mjestu.

#### Članak 100.

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

(2) Obzirom 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) Svjetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je min. 1m i proizlazi iz uvjeta održavanja. Razmak od drvoreda, zgrada i sličnih građevina u skladu je s lokalnim uvjetima. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je kolektor za odvodnju ispod.

(4) Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, 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 građevinske čestice od vodnog dobra i posebne mjere radi održavanja vodnog režima trebaju biti u skladu čl. 106. Zakona o vodama («Narodne novine» broj 107/95) i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o vodama («Narodne novine» broj 150/05).



### 5.3.3. Uređenje vodotoka i zaštita od poplava

#### Članak 101.

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od poplava vodotoka Općine Jelenje dio je cjelovitog sustava vodotoka sliva Ričine i dio cjelovitog sustava obrane od poplava na vodotocima Ričine. Koridor sustava linijski obuhvaća sljedeće registrirane vodotoke i bujice:

1. Vodotok Ričina (Rečina, Rječina) u djelu koji prolazi područjem Općine,

2. Bujične tokove koji su u cjelosti ili djelom u području Općine i to:

(2) Širina koridora vodotoka, odnosno bujica obuhvaća prirodno ili izgrađeno korito vodotoka s obostranim pojasom širine 20,0 m za neuređeno korito, odnosno 6,00 m za uređeno korito, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(3) Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija, popravci, redovno održavanje korita i vodnih građevina, te postavljanje vodomjernih uređaja.

(4) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(5) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora uređenja vodotoka i izgradnje sustava zaštite od poplava planira se za sve vodotoke i bujice utvrđivanje unudacijskog pojasa, odnosno javnog vodnog dobra i vodnog dobra.

(6) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao i detaljnijeg utvrđivanja poplavnih područja uzrokovanih nedovoljnim kapacitetom vodotoka kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni utvrđeni kartografskim

#### **I. bujično područje**

8.19.4. Ilovik

8.19.5. Mikelj

#### **II. bujično područje**

8.19.6. Sušica

8.19.6.1. Nakol

8.19.6.1.2. Progon

8.19.6.2. Lužac

8.19.6.2.1. Gonjuša

8.19.6.3. Zala

8.19.6.4. Borovica

8.19.6.5. Peškovića

8.19.6.6. Mudna dolina

8.19.6.7. Kacaj

#### **III. bujično područje**

8.19.6.1.1. Rečnica

8.19.6.1.1.1. Zahumka

#### **IV. bujično područje**

8.19.7. Podcrikav

8.19.10. Brnelići

8.19.12. Zaluški potok

8.19.13. Zoretići

8.19.14. Lučice

#### **V. bujično područje**

8.19.8. Podluban

8.19.9. Baštijani

8.19.11. Sonjelice

#### **VI. bujično područje**

8.19.15. Jurišinski jarak

8.19.16. Suhi potok

8.19.17. Duboki jarak

prikazom 2.b Vodnogospodarski sustav sustav površinskih voda) na kojoj su uz druge sadržaje prikazani i registrirani vodotoci, ~~linije plavljenja u prirodnim retencijama, kao i linije plavljenja uzrokovane nedovoljnim kapacitetom vodotoka.~~

(7) Radi povećanja stupnja zaštite od plavljenja Grobničkog polja vodama Rečinice (Zahumka, Golubovka) planira se izgradnja kanala Rečinice kojim će se regulirati vodotok i vode Rečinice prevesti u Sušicu (Nakol) na nižoj koti.

(8) Radi povećanja stupnja zaštite od plavljenja Grobničkog polja, naročito područja Zahum, vodama Zahumke planira se izgradnja retencije Zahumka i kanala kojim će se vode izvorišta Zahumke prevesti u Sušicu kroz područje šljunčare Dubina.

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

### 6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti

#### Članak 102.

Sa ciljem zaštite krajobraznih vrijednosti na području Općine Jelenje propisuju se sljedeće mjere:

- očuvati kultivirane i prirodne elemente krajolika, kao i postojeću fizionomiju u izmjenama otvorenih i šumskih površina s površinama naselja i zaseoka,
- stimulirati obnovu nekadašnjih poljoprivrednih površina,
- obnoviti nekadašnje pašnjačke livade.

### 6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

#### Članak 103.

~~(1) Radi zaštite i unapređivanja stanja okoliša Prostornim planom uređenja utvrđena su osobito vrijedna područja, te su određene mjere njihove zaštite. Zaštićeni dijelovi prirode, kao i područja predložena za zaštitu prikazani su na kartografskom brilogu broj 3. »Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih uvjeta korištenja, mj. 1:25.000.~~

~~(2) Prostornim planom uređenja predlažu se zaštititi:~~

~~–u kategoriji posebnog rezervata:~~

~~–predio Pakleno,~~

~~–udoline Mudna dol i Kacaj,~~

~~–Draga Borovica,~~

~~–ponikva Ceclje,~~

~~–Veliko Snježno;~~

~~–u kategoriji značajnog krajobraza:~~

~~–kanjon Rječine,~~

~~–planina Obruč.~~

~~(3) U posebnom rezervatu nisu dopuštene radnje i djelatnosti koje mogu narušiti svojstva zbog kojih je proglašen rezervatom (branje i uništavanje biljaka, uznemiravanje, hvatanje i ubijanje životinja, uvođenje novih bioloških svojti, melioracijski zahvati, razni oblici gospodarskog i ostalog korištenja i slično). Dopusnjeni su zahvati, radnje i djelatnosti kojima se održavaju ili poboljšavaju uvjeti važni za očuvanje svojstava zbog kojih je proglašen rezervatom.~~

~~(4) Značajni krajobraz je prirodni ili kultivirani predjel velike krajobrazne vrijednosti i biološke raznolikosti ili kulturno – povijesne vrijednosti, ili krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za pojedino područje, namijenjen odmoru i rekreaciji ili osobito vrijedni krajobraz utvrđen sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN162/03).~~

(1) Na području Općine Jelenje ne nalaze se visoko vrijedna područja registrirana ili evidentirana sukladno zakonskoj regulativi.

(2) Radi zaštite i unapređivanja stanja okoliša Prostornim planom uređenja utvrđena su osobito vrijedna krajobrazna područja, te su određene mjere njihove zaštite. Zaštićeni dijelovi prirode prema nacionalnoj ekološkoj mreži, kao i područja predložena za zaštitu prikazani su na kartografskom brilogu broj 3. »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja«, mj. 1:25.000.

(3) Sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže unutar predmetnog obuhvata nalaze se sljedeći lokaliteti:

- . HR 2000660 udoline Mudna dol i Kacaj,
- . HR 2000661 Draga Borovica,
- . HR 2000658 kanjon Rječine,
- . HR 2000634 planina Obruč

. točkasti lokaliteti - HR 2000782 Ričice u Gorskom kotaru, HR 2000998 predio Pakleno i HR 2000759 Vela špilja u Krugu;

a cjelovito područje Općine Jelenje nalazi se unutar većeg područja za ptice:

. Međunarodno važno područje za ptice - HR 1000019 Gorski kotar, Primorje i sjeverna Lika

. Područja važna za ptice i ostale svojte i stanišne tipove - HR 5000019 Gorski kotar, Primorje i sjeverna Lika

(4) Za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže treba ocijeniti prihvatljivost zahvata za ekološku mrežu.

(5) Pored navedenog u stavku (3), Prostornim planom uređenja predlažu se područja na koja se primjenjuju posebne mjere zaštite:

- ponikva Ceclje,

- Veliko Snježno;

**Posebni rezervat** Mjere zaštite na lokalitetima ekološke mreže

#### Članak 104.

~~(1) U kategoriji posebnog rezervata predlaže se zaštititi predio Pakleno, površine oko 450 ha, u planinskoj skupini Obruča.~~

~~(2) U stjenovitom okruženju Paklenog nalazi se bujna i raznolika šumska vegetacija. Od šumskih zajednica najrasprostranjenija je pretplaninska šuma bukve, šuma jele s milavom, pretplaninska šuma smreke, šuma bukve i jele, a najhladnija staništa obrasla su klekovinom bora krivulja. Značajna je i vegetacija stijena i biljaka pukotina (nalazište krškog runolista). Predio je geomorfološki vrlo zanimljiv, a u njemu uobitava i velik broj životinjskih vrsta.~~

~~(3) Područje je potrebno speleološki istražiti. Potrebno je izraditi studiju koja će predložiti zaštitne mjere i režim ponašanja posjetilaca, kao i postavljanje poučnih staza.~~

(1) Udoline Mudna dol i Kacaj u planinskoj skupini Obruča, površine oko 225 ha, za koje je potrebno izraditi studiju koja će predložiti zaštitne mjere i režim ponašanja posjetilaca.

#### Članak 105.

~~(1) U kategoriji posebnog rezervata za zaštitu se predlažu udoline Mudna dol i Kacaj u planinskoj skupini Obruča, površine oko 208 ha.~~

~~(2) Rezervat predstavlja kanjonsku udolinu na padini Obruča koja je nastala erozionim radom bujice Mudni potok. Gornji dio doline Mudnog potoka usječen je u dolomite, dok se u donjem dijelu nalaze vapnenci i okomite strme stijene. Na liticama se razvija planinska i termofilno-krška vegetacija dinarskih endema i vegetacija stijena.~~

~~(3) Za područje udolina potrebno je izraditi studiju koja će predložiti zaštitne mjere i režim ponašanja posjetilaca.~~

(1) Za područje Borove Dragea (Borovica) sjeverno od Grobničkog polja, površine oko 162,41 ha, potrebno je detaljnije istražiti ornitofaunu područja i studijom predložiti mjere zaštite. Zbog opasnosti od šumskog požara od izuzetne je važnosti propisivanje i poštivanje protupožarnih mjera (velik dio jedinstvene reliktno šume crnog bora u dragi Borovici već je izgorio u katastrofalnom požaru).

#### Članak 106.

~~(1) U kategoriji posebnog rezervata predlaže se zaštititi Draga Borovica sjeverno od Grobničkog polja, površine oko 84 ha.~~

~~(2) U Borovici se sačuvala jedinstvena reliktna šuma crnog bora na dolomitnoj padini, jedina prirodna šuma crnog bora na području Primorsko-goranske županije, izuzetno bogata vodozemcima i gmazovima.~~

~~(3) Potrebno je detaljnije istražiti ornitofaunu područja i studijom predložiti mjere zaštite. Zbog opasnosti od šumskog požara od izuzetne je važnosti propisivanje i poštivanje protupožarnih mjera (velik dio jedinstvene reliktno šume crnog bora u dragi Borovici već je izgorio u katastrofalnom požaru).~~

(1) Za kanjon Rječine, površine 677,91 ha na području Općine Jelenje, primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:

. 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, ukoliko su nepovoljna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
- (2) Tok Rječine treba očuvati od degradacije i kontinuirano ulagati napore u sprečavanju onečišćenja. ~~Posebno će se štiti krajobrazni elementi, izgled izgrađenih i neizgrađenih površina, šuma, livada, oranica te karakteristične i vrijedne vizure.~~ **Krajobrazni elementi koje je potrebno zaštititi: izgled izgrađenih i neizgrađenih površina, šuma, livada, oranica te karakteristične i vrijedne vizure.**
- (3) Nova izgradnja i sadržaji svojom veličinom i funkcijom, te građevinskim materijalom moraju biti primjereni krajobrazu, kako ne bi tjicali na promjenu njegovih obilježja.
- (4) U dolini Rječine planira se urediti šetne staze s odmorištima i vidikovcima, za što je potrebno izraditi posebnu studiju.

#### Članak 107.

~~(1) U kategoriji posebnog rezervata predlaže se zaštititi ponikva Ceclje sjeveroistočno od Obruča, površine oko 45 ha.~~

~~(2) Ponikva Ceclje predstavlja jedno od najljepših primjera mrazišta s tipičnom zonacijom biocenoza. Vrtača se nalazi na nadmorskoj visini od 1.230 m, okružuje je pretplaninska šuma bukve, u samoj ponikvi dolazi pretplaninska šuma smreke i planinske rudine, dok dno pokrivaju veće površine obrasle klekovinom planinskog bora.~~

~~(3) U širem području ponikve zabranjeno je branje i uništavanje biljaka, unošenje alohtonih vrsta, hvatanje i ubijanje životinja i slično.~~

(1) Za planinsku skupinu Obruča, površine oko 4195,58 ha, primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:

- . 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; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- . U svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oboreni) stabala, osobito stabala s dupljama
- . U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)

#### Članak 108.

~~(1) U kategoriji posebnog rezervata predlaže se zaštititi ponikva Veliko-Snježno na granici Općina Čavle i Jelenje, površine oko 42 ha.~~

~~(2) Veliko-Snježno je jedno od najizrazitijih površina s fenomenom obrata vegetacije uvjetovano temperaturnim obratima. U dnu ponikve je izrazito mrazište, tako da se ovdje javlja travnata vegetacija planinskih rudina koju obrubljuje uski pojas velelisne vrbe, te pretplaninska šuma bukve.~~

~~(3) U širem području ponikve zabranjeno je branje i uništavanje biljaka, unošenje alohtonih vrsta, hvatanje i ubijanje životinja i slično.~~

(1) Za predio Pakleno, površine oko 450 ha, u planinskoj skupini Obruča primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:

- Pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti
- Odrediti kapacitet posjećivanja područja
- Zaštititi područje u kategoriji posebnog rezervata
- Gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
- Prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine

- U gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove
  - U gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
  - U gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava ('control agents'); ne koristiti genetski modificirane organizme
  - Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
  - U svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
  - U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
  - Pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi
- (2) Za predio Ričice u Gorskom kotaru primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:
- 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) Za predio Vela špilja u Krugu primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:
- 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.

### Značajni krajobraz

#### Članak 109.

~~(1) Kanjon Rječine, površine 624 ha na području Općine Jelenje, predlaže se za zaštitu u kategoriji značajnog krajobraza.~~

~~(2) Dolina Rječine je osim specifične geološke građe zanimljiva i zbog biološke raznolikosti šumskih zajednica. Ovdje su i refugi termofilnih zajednica (pramakija crnike i tise). Na poplavnom tlu uz obalu javlja se šuma jasena i brijesta, te šumarci johe, vrbe i topole, a nalazimo i površine livada s travom beskoljenkom.~~

~~(3) Tok Rječine treba očuvati od degradacije i kontinuirano ulagati napore u sprečavanju onečišćenja. Posebno će se štititi krajobrazni elementi, izgled izgrađenih i neizgrađenih površina, šuma, livada, oranica te karakteristične i vrijedne vizure.~~

~~(4) Nova izgradnja i sadržaji svojom veličinom i funkcijom, te građevinskim materijalom moraju biti primjereni krajobrazu, kako ne bi tjicali na promjenu njegovih obilježja.~~

~~(5) U dolini Rječine planira se urediti šetne staze s odmorištima i vidikovcima, za što je potrebno izraditi posebnu studiju.~~

(1) Za područje Općine Jelenje koje se nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice odnosno područja važna za ptice i ostale svojte i stanišne tipove za područja Gorskog kotara, Primorja i sjeverne Like primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:

- Regulirati lov i sprječavati krivolov
- Osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo
- Pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti
- Sprječavati zaraštavanje travnjaka
- Osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti (POP)
- Gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
- Prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine
- U gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove
- U gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
- U gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava ('control agents'); ne koristiti genetski modificirane organizme
- Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- U svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama
- U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- Pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći 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 110.

~~(1) Planinska skupina Obruča, površine oko 4300 ha, predlaže se zaštititi u kategoriji značajnog krajobraza.~~

~~(2) Unutar područja značajnog krajobraza pojedini dijelovi prirode predloženi su za zaštitu u kategoriji posebnih rezervata (Pakleno, Borovica, Mudna dol i Kacaj).~~

~~(3) Za područje se propisuje izrada studije kojom će se definirati mjere zaštite, a posebnu pažnju treba posvetiti pejzažno vrijednim južnim padinama prema Grobničkom polju i zaštititi faune.~~

(1) Za područja Ponikva Cectlje sjeveroistočno od Obruča, površine oko 45 ha i Veliko Snježno, ponikva na granici Općina Čavle i Jelenje, površine oko 42 ha, primjenjuju se slijedeće mjere zaštite:

- U širem području ponikve zabranjeno je branje i uništavanje biljaka, unošenje alohtonih vrsta, hvatanje i ubijanje životinja i slično.

#### 6.3. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina

##### Članak 111.

(1) Registrirana i evidentirana kulturno - povijesna baština na području Općine Jelenje prikazana je na kartografskom prikazu br. 3. »Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih uvjeta korištenja, mj. 1:25.000.

(2) Kulturno - povijesno naslijeđe na području Općine Jelenje obuhvaća slijedeće registrirane i evidentirane elemente kulturno-povijesne baštine:

- Arheološka baština (arheološke zone i lokaliteti):
- Donje Jelenje, prapovijesna gradina, evidentirano,
- Gradišće, Zahum (Podhum), prapovijesna gradina, evidentirano,
- Veli Brig, Željezna vrata, limes, evidentirano,
- Evidentirana seoska naselja (povijesne ruralne cjeline):
- Lukeži, evidentirano,
- Trnovica, evidentirano,
- Drastin, evidentirano,

~~- Martinovo Selo, evidentirano,~~

- Povijesni sklop i građevina (sakralna građevina):
- Jelenje, grobna kapela Sv. Roka, kraj 19. st., evidentirano,
- Kukuljani, neogotička kapelica - poklonac, evidentirano,
- Etnološka baština (etnozone i etnospomenici):
- Baštijani, etno zona, evidentirano,
- Trnovica, mlin, evidentirano,
- Lukeži, kuća Zakarija i mlin, evidentirano,
- Martinovo selo, mlinovi, evidentirano,
- Podhum, dvije kuće, evidentirano,
- Memorijalna baština (memorijalno i povijesno područje):
- Podhum - spomen groblje, upisano u Registar spomenika kulture.

(3) Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su Zakonom, drugim propisima i ovim Prostornim planom uređenja.

(4) Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni ili na građevini koja je registrirani spomenik kulture potrebno je zatražiti uvjete Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine - konzervatorski odjel u Rijeci.

#### Arheološka baština

##### Članak 112.

(1) Svi zahvati u evidentiranim arheološkim zonama navedenim u članku 108. uvjetovani su prethodnim istraživanjima (rekognosciranje, sondiranje itd). Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru, prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih terenskih radova.

(2) Prvom stupnju zaštite, zbog svog značaja za širu regiju, podliježu ostaci antičkog graničnog bedema kod Jelenja. Nalaže se održavanje ostataka zida i omogućavanje pristupa posjetiteljima, te donošenje Programa održavanja arheološkog spomenika Jelenski zid.

(3) U narednom razdoblju potrebno je tretirati taj sklop kao kulturno dobro, upisom u Registar kulturnih dobara RH.

(4) Za prapovijesne gradine preporuča se konzultiranje i suradnja s nadležnim Konzervatorskim odjelom.

#### Zaštita naselja

##### Članak 113.

(1) Za povijesne ruralne cjeline, i to za naselja ili dijelove naselja Lukeži, Drastin, Trnovica i ~~Martinovo Selo~~, koji su očuvali osnovnu sliku naselja, plansku matricu, te pokoju pojedinačnu građevinu, odnosno ruralni kompleks, određuje se drugi stupanj zaštite koji podrazumijeva čuvanje osnovne slike naselja i preostale građevne strukture, te okolnog rječnog krajolika koji s naseljima čini skladnu cjelinu.

(2) Uređenje povijesnih ruralnih cjelina iz stavka 1. ovog članka treba usmjeriti na očuvanje vitaliteta naselja, promoviranje tradicionalnog života, rada i stvaranja domicilnog stanovništva.

(3) 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 objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tokove unutar povijesne ruralne cjeline, a posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela povijesnih ruralnih cjelina s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama unutar povijesnih ruralnih cjelina.

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

(5) Uređivanje svih vanjskih ploha građevina unutar povijesnih ruralnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

#### Članak 114.

(1) Unutar povijesnih ruralnih cjelina dozvoljava se izgradnja stambenih i stambeno - poslovnih građevina. Graditi se mogu samo poslovne građevine »tihih i čistih djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, trgovina (maloprodaja) i uredski poslovi.

(2) Uvjeti za izgradnju stambenih i stambeno - poslovnih građevina u povijesnim ruralnim cjelinama:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 180 m<sup>2</sup>,
- najviša visina građevine određena je regulacijom postojeće izgradnje u koju se građevina interpolira, ali ne više od 9,0 m,
- tlocrtna površina osnovne građevine mora iznositi najmanje 40 m<sup>2</sup>, a najviše 120 m<sup>2</sup>.

#### Članak 115.

Uvjeti uređenja građevinskog područja NA 6 Kukuljani, koje je smješteno unutar zaštitnog područja određenog za planiranu akumulaciju Kukuljani utvrđuju se u skladu s člankom 143. tj. za postojeće se građevine omogućuje samo rekonstrukcija u svrhu osiguranja neophodnih uvjeta života i rada.

#### Zaštita povijesnih građevina

##### Članak 116.

(1) Nužna je zaštita grobne kapele Sv.Roka i neogotičke kapelice u Kukuljanima, što podrazumijeva očuvanje osnovnog volumena i kompozicije. Također je potrebno štititi i održavati i željezni most u Trnovici.

(2) Zahvati na navedenim građevinama mogući su temeljem mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Zaštita etnološke baštine

##### Članak 117.

(1) Zaštita etno zona i etno spomenika, pretežno mlinova uz Rječinu, podrazumijeva dodatno istraživanje i dokumentiranje, te donošenje smjernica za njihovu zaštitu.

(2) Sanacija i rekonstrukcija treba se provoditi temeljem mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

##### Članak 118.

(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.

(2) ~~Komunalni otpad i neopasni proizvodni otpad s područja Općine Jelenje zbrinjavat će se na komunalnom odlagalištu otpada Viševac u Općini Viškovo, do realizacije buduće centralne zone za gospodarenje otpadom Primorsko - goranske županije.~~ Komunalni otpad i neopasni proizvodni otpad s područja Općine Jelenje zbrinjavat će se u zoni za gospodarenje otpadom Primorsko - goranske županije 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 zakonske regulative 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) ~~Zakonskom regulativom (Zakon o otpadu »Narodne novine« broj 178/04) utvrđeni su načini postupanja sa komunalnim otpadom, pa je takvu regulativu potrebno adekvatno i provoditi. Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s registriranim trgovačkim društvom, na slijedećim načelima:~~

- ~~– prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se u svim dijelovima naselja i u svim izdvojenim zonama u Općini,~~
- ~~– na području Općine Jelenje primjenjivati će se IVO sustav (izbjegavanje, valorizacija i obrada otpada), s time da će se, sukladno Prostornom planu županije, obrada otpada privremeno vršiti na odlagalištu Viševac, a u dugoročnoj projekciji u centralnoj zoni za gospodarenje otpadom,~~
- ~~– na području Općine Jelenje uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, papir, metalni otpad, plastika, a alternativno i za istrošene baterije), a točne lokacije i uvjeti postavljanja takvih grupa kontejnera utvrdit će se temeljem posebne općinske odluke,~~
- ~~– proizvođač, odnosno prodavatelj osigurava skupljanje, zbrinjavanje i uporabu ambalažnog otpada od proizvoda koje je stavio u promet, u skladu s Pravilnikom o ambalaži i ambalažnom otpadu (»Narodne novine« broj 97/05). Ambalažni otpad skuplja se 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 skupljaju se putem mobilnih reciklažnih dvorišta smještenih unutar poslovnih prostora proizvođača (prodavatelja) ili u specijalnim spremnicima postavljenim na javnim površinama.~~
- ~~– građevinski otpad mora se, kao inertni otpad, zbrinjavati u okviru odlagališta Viševac, odnosno buduće centralne zone za gospodarenje otpadom. Zakonskom regulativom utvrđeni su načini postupanja sa komunalnim otpadom, pa je takvu regulativu potrebno adekvatno i provoditi. Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s registriranim trgovačkim društvom, na slijedećim načelima:~~

- prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se u svim dijelovima naselja i u svim izdvojenim zonama u Općini,
- na području Općine Jelenje primjenjivati će se IVO sustav (izbjegavanje, valorizacija i obrada otpada),
- na području Općine Jelenje predviđena je lokacija reciklažnog dvorišta grafički prikazana na kartografskom prikazu 1.,
- proizvođač, odnosno prodavatelj osigurava skupljanje, zbrinjavanje i uporabu ambalažnog otpada od proizvoda koje je stavio u promet, u skladu s zakonskom regulativom. Ambalažni otpad skuplja se 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 skupljaju se putem mobilnih reciklažnih dvorišta smještenih unutar poslovnih prostora proizvođača (prodavatelja) ili u specijalnim spremnicima postavljenim na javnim površinama.
- građevinski otpad mora se, kao inertni otpad, zbrinjavati u okviru odlagališta Viševac, odnosno buduće centralne zone za gospodarenje otpadom.

(6) ~~Na području Općine Jelenje ne predviđaju se odlagališta otpada, reciklažna dvorišta ili transfer – stanice. Izgradnja reciklažnog dvorišta dozvoljava se neposrednom provedbom ovog Plana uz slijedeće uvjete:~~

- organizaciju planiranog sadržaja (uređenje platoa, moguća izgradnja pratećih i pomoćnih građevina, način korištenja prostora) izvršiti sukladno zakonskoj regulativi;
- sve građevine za sortiranje otpada te pogoni za kompostiranje i sl. su prizemne građevine, visine sukladno odabranoj tehnologiji;
- građevina se priključuje na osnovne javne infrastrukturne i komunalne mreže (kolni pristup, telekomunikacije, vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, javna rasvjeta);
- prilaz građevini omogućiti direktnim pristupom na javnu prometnicu;
- dio građevine koji služi za odlaganje otpada mora biti ograđen;
- preporuča se formiranje zelenog pojasa u širini najmanje 3m od okolnih čestica;
- smještaj vozila transporta i djelatnika riješiti unutar obuhvata zahvata;
- zaštitu od negativnih utjecaja građevine na okoliš sprovesti sukladno zakonskoj regulativi.

(7) 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 zakonu.

(8) Na području Općine Jelenje isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

## 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 119.

(1) Prostornim planom uređenja utvrđeni su prostorni preduvjeti za osiguranje kvalitetnih, zdravih i humanih uvjeta života i rada, odnosno utvrđene su obveze, zadaci i smjernice za zaštitu tla, zraka, vode, kao i zaštitu od prekomjerne buke.

(2) Područja posebnih ograničenja u korištenju grafički su prikazana na kartografskom prikazu broj 3a. »Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju«, mj. 1:25.000.

### 8.1. Zaštita tla

#### Članak 120.

(1) Područje Općine Jelenje podijeljeno je u četiri kategorije zaštite poljoprivrednog tla, a prostorni raspored zemljišta različitih kategorija prikazan je na kartografskom prikazu broj 1. »Korištenje i namjena površina«, mj. 1:25.000.

(2) Prva kategorija zaštite predstavlja tla namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti na kojemu je dopuštena gradnja građevina u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora sukladno poglavlju 2.3.2. »Gradnja građevina izvan građevinskog područja«. Prema bonitetu, to su zemljišta III. bonitetne klase (P1 prostorna kategorija korištenja zemljišta osobito vrijedna tla).

(3) Drugu kategoriju zaštite čine zemljišta koja dolaze u V. bonitetnu klasu (P2 prostorna kategorija korištenja zemljišta ostala obradiva tla). To su tla od posebne važnosti za uzgoj pojedinih kultura, agrotehnikom se mogu poboljšati do većih bonitetnih klasa, a na njima nije dozvoljena gradnja izuzev nužne infrastrukture.

(4) Treću i četvrtu kategoriju zaštite čine ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište (PŠ), odnosno šumske površine (Š).

(5) Upotreba zaštitnih sredstava u poljoprivredne svrhe treba biti kontrolirana.

#### Članak 121.

(1) Površine šumskog zemljišta (Š1, Š2 i Š3) određene ovim Prostornim planom uređenja zaštićuju se III kategorijom osjetljivosti prostora na kojima je dopuštena izgradnja građevina u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora sukladno poglavlju 2.3.2. »Gradnja građevina izvan građevinskog područja«.

(2) Zaštita šuma i šumskih površina odrediti će se slijedećim mjerama:

- održavati postojeće šume putem očuvanja i pravilnog gospodarenja,
- djelovati na očuvanju šuma u reprezentativnim ekološkim sustavima (područja posebnih rezervata), te na tim prostorima vršiti samo sanitarnu sječu,

- ostvariti razvoj i jačanje šuma radi održavanja ekološko prihvatljivih programa pošumljavanja novih područja,
- povećati zaštitu šuma od onečišćivača, požara, nametnika te drugih negativnih utjecaja.

#### Članak 122.

(1) Na području Općine Jelenje izdvojeni su prostori koji se, prema fizičko-mehaničkim značajkama svrstavaju u 5 geotehničkih kategorija.

(2) I. geotehnička kategorija obuhvaća zonu golog krša slijedećih karakteristika:

- karbonatna stijenska masa je vidljiva na površini terena, mjestimično je pokrivena crvenicom;
- teren nije deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- nema opasnosti od pojave nestabilnosti, osim vrlo strmih padina pokrivenih aktivnim siparima;
- upojnost terena i vodopropusnost u cijelosti je dobra, mogućnost erozije vrlo mala;
- teren je u cijelosti pogodan za građenje, manje pogodna mjesta su speleološke pojave i šire rasjedne zone te vrlo strme padine.

(3) I.A geotehnička kategorija obuhvaća zonu pokrivenog krša:

- karbonatna stijenska masa je potpuno pokrivena crvenicom debljine 4 2 m;
- nema opasnosti od pojave nestabilnosti;
- upojnost terena je smanjena u odnosu na goli krš, vodopropusnost je u cijelosti dobra, mogućnost erozije je mala;

(4) III. geotehnička kategorija je zona fliša, koju karakterizira:

- fliška stijenska masa je djelomice pokrivena glinovitom korom raspadanja 5 2 m, ili je potpuno pokrivena padinskim tvorevinama mjestimice debljim od 10 m;
- teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- zaravnjeni dijelovi terena su stabilni u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja;
- na padinama uz Rječinu mjestimice se nalaze umirena klizišta; velika opasnost od pojave nestabilnosti prilikom zasjecanja ili nasipavanja;
- upojnost terena je izrazito mala, fliška stijenska masa je vodonepropusna, mogućnost erozije je znatna;
- teren je samo mjestimice pogodan za građenje.

(5) IV.A geotehnička kategorija je zona naplavina Grobničkog polja, koju karakteriziraju:

- naplavine mjestimične debljine preko 10 m;
- teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja;
- upojnost i vodopropusnost terena je dobra; razina podzemne vode je visoka;
- uz korita bujičnih vodotokova izražena je erozija;
- teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš;

(6) IV.B geotehničku kategoriju čine naplavine Rječine, koje karakteriziraju:

- naplavine mjestimične debljine do 10 m;
- teren je izrazito deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja ili erodiranja;
- upojnost i vodopropusnost terena je slaba; razina podzemne vode je visoka;
- uz korito Rječine i bujičnih vodotoka izražena je erozija;
- teren je samo mjestimice pogodan za građenje.

## 8.2. Zaštita zraka

#### Članak 123.

(1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Na području Općine Jelenje ne predviđa se razvoj djelatnosti koje bi ugrožavale zdravlje ljudi i štetno utjecale na okoliš. Kakvoća zraka na području Općine je I. kategorije, što znači da u naredom razdoblju treba djelovati preventivno, kako se ne bi prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka.

(2) **Potencijalni izvori onečišćenja zraka na području Općine Jelenje su:**

- djelatnost postojećih poslovnih zona;
- cestovni promet;
- kotlovnice i drugi toplinski izvori.

(2) (3) U cilju očuvanja prve kategorije kakvoće zraka potrebno je poduzeti slijedeće mjere i aktivnosti za nove zahvate u prostoru:

- promicati upotrebu plina kod korisnika drugog energenta i novog korisnika,
- ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu s stanjem tehnike (BAT), a načela maksimalne zaštite za vrlo otrovne i kancerogene tvari, a sukladno posebnim propisima RH,
- za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, visinu dimnjaka, do donošenja 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.
- ne smije se dopustiti da se izgradnjom nekog objekta u zoni prve kategorije zraka u potpunosti popuni prostor za buduću izgradnju.

### 8.3. Zaštita voda

Članak 124.

(1) ~~Zone sanitarne zaštite izvorišta na području Općine Jelenje određene su »Odlukom o sanitarnoj zaštiti izvorišta vode za piće na riječkom području« (»Službene novine« broj 6/94, 12/94, 12/95, 24/96 i 4/01).~~ Zone sanitarne zaštite izvorišta na području Općine Jelenje određene su »Odlukom o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu«.

(2) Najveći dio Općine Jelenje područje je vodoopskrbnog rezervata, koji predstavlja jedno od glavnih područja prihranjivanja i područje retencije svih riječkih izvora. Prilikom bilo kojeg zahvata u prostoru potrebna su detaljna istraživanja.

(3) I. B zona zaštite obuhvaća neposredno uplivno područje izvora Rječine. Zabranjeno je postojanje i građenje svih objekata te obavljanje djelatnosti koje mogu nepovoljno utjecati na kvalitetu vode.

(4) II. zona sanitarne zaštite proteže se južnim dijelom Općine i prostorom šljunčare Dubina. Zaštitne mjere provode se prvenstveno odvodnjom svih otpadnih voda nepropusnom kanalizacijom izvan granica zone.

(5) III. zona sanitarne zaštite proteže se istočno i zapadno od II zone i to je područje prihranjivanja izvorišta. IV. zona sanitarne zaštite obuhvaća jugozapadni dio Općine uz granicu s općinom Viškovo, tj. preostale dijelove slivnih područja izvorišta vode za piće. Zona djelomičnog ograničenja čini jedinstvenu zonu zaštite i obuhvaća izdvojeni dio slivnog područja izvora, a zahvaća samo manji dio područja Općine.

(6) Mjere zaštite provode se u skladu i na način propisan »Odlukom« navedenom u stavku 1. ovog članka.

Članak 125.

U svrhu zaštite vodotoka (prvenstveno Rječine), potrebno je inventarizirati sve moguće zagađivače, a nova namjena ne smije utjecati na postojeće stanje kvalitete voda (I. kategorija).

Članak 126.

Za područje Općine Jelenje potrebno je izraditi studiju (elaborat) o odvodnji oborinskih voda i ~~sprovoditi njegovu daljnju razradu do nivoa glavnog projekta.~~

Članak 127.

Radi obrane od poplava planira se dorada Planova obrane od poplava uvrštavanjem u njega svih registriranih vodotoka Općine Jelenje, te provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje vodnih sustava i vodnih građevina te njihov nadzor, kako bi se osigurao neškodljiv protok voda minimalno 100 godišnjeg povratnog perioda u područjima naselja, važnijih prometnica i drugih vrednijih sadržaja i minimalno 10 godišnjeg povratnog perioda za poljoprivredne i druge slične površine.

#### 8.4. Zaštita od prekomjerne buke

##### Članak 128.

(1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (~~»Narodne novine« broj 20/03~~) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (~~»Narodne novine« broj 37/90~~).

(2) ~~Za područje Općine potrebno je sukladno posebnim propisima izraditi Kartu buke, te temeljem toga donijeti akcijski plan. Zagađenje bukom na planskom području je nezatno.~~

(3) ~~Akcijskim planom zaštite od buke utvrdit će se lokacije i dati opis tehničkih zahvata za smanjenje postojeće buke ili sprječavanje negativnog utjecaja očekivanog povećanja buke.~~

(4) (3) 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.

(5) (4) Obavljanje gospodarske djelatnosti kojom se stvara buka iznad dozvoljene dopušteno je isključivo u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene.

(5) Ako se, kod postojeće izgradnje, utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema zakonskoj regulativi potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).

#### 8.5. Mjere posebne zaštite

##### Sklanjanje ljudi

##### Članak 129.

(1) ~~Temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (»Narodne novine« broj 2/91), na području Općine Jelenje nije obvezna gradnja skloništa osnovne zaštite, osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.~~

(2) ~~Eventualna gradnja skloništa osnovne zaštite u građevinama od značaja za Republiku Hrvatsku na području Općine Jelenje je uvjetna jer je ograničena trenutnim nepostojanjem zakonske obveze njihove gradnje.~~

(3) ~~Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, s otpornošću od 100kPa za osnovnu i 50kPa za dopunsku zaštitu.~~

(4) ~~Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje planom djelovanja zaštite i spašavanja za Općinu Jelenje, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.~~

(5) ~~Planovi iz prethodnog stavka ovog članka su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno planiranje.~~

(6) ~~Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250m od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.~~

(1) Temeljem odredbi zakonske regulative, te Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Općine Jelenje na području Općine Jelenje nije obvezna gradnja skloništa osnovne zaštite, osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

(2) Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, s otpornošću od 100kPa za osnovnu i 50kPa za dopunsku zaštitu.

(3) Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje planom djelovanja zaštite i spašavanja za Općinu Jelenje, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

(4) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250m od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

#### Zaštita od rušenja

##### Članak 130.

(1) Prilikom planiranja prostora u planovima užeg područja potrebno je primjeniti propise iz Pravilnika o mje

rama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora. Ovi propisi odnose se na međusobnu udaljenost građevina, udaljenost građevina od prometnice, formiranje naselja i dr.

(2) Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na način da udaljenost građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(3) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protivpotresno 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.

#### Zaštita od požara

##### Članak 131.

(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 utvrđenim prema izrađenoj i usvojenoj Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Jelenje, a provodi se prema usvojenom Planu zaštite od požara na području Općine Jelenje. Kartografski prikaz sektora, zona i vatrobranih pojaseva prikazan je u posebnom grafičkom prilogu navedene Procjene ugroženosti.

(2) Projektiranje s aspekta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz domene zaštite od požara, te pravilima struke.

(3) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(4) ~~Kod projektiranja planiranih građevina u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektno dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB za stambene i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama, a numeričke metode TRVB ili Gretener ili Euroalarm za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi. Numeričke metode koja se primjenjuje pri izračunu požarne otpornosti i ugroženosti su TRVB 100 ili neka druga opće priznata metoda za stambene i pretežito stambene građevine odnosno TRVB ili GRETENER ili EUROALARM i slično za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.~~

(5) Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevine, vatrootpornosti građevine i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske stambene građevine, njihova međusobna udaljenost treba biti jednaka visini više građevine, odnosno najmanje 6 m. Međusobna udaljenost kod stambeno - poslovnih građevina ne može biti manja od visine sljemena krovišta više građevine. Udaljenost građevina od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca građevine. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

(6) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica, ili kod rekonstrukcije postojećih prometnica obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s ~~Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (»Narodne novine« broj 35/94)~~ **zakonskom regulativom.**

~~(7) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju obvezno je planiranje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (»Službene novine« broj 30/91), a koji se primjenjuje temeljem čl. 20 Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjenu sukladnosti (»Narodne novine« broj 158/03).~~ **Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju obvezno je planiranje hidrantske mreže sukladno zakonskoj regulativi.**

~~(8) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela.~~ **Izgradnja skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove moguća je sukladno zakonskoj regulativi.**

~~(9) Za sve građevine potrebna je izrada elaborate zaštite od požara sukladno zakonskoj regulativi.~~

## Zaštita od potresa

### Članak 132.

(1) U primjeni zaštite od djelovanja potresa kao podloge u projektiranju i prostornom planiranju koriste se karte seizmičkog zoniranja, a za značajnije građevine i dodatna istraživanja za određivanje dinamičkih parametara za pojedinu lokaciju.

(2) Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmotektonsko zoniranje cijelog područja Županije u mjerilu 1:100000 koje mora biti usklađeno sa seizmičkim zoniranjem Republike Hrvatske. Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

(3) Prema Seizmološkoj karti Hrvatske iz 1987.g. za period 500 godina osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Jelenje je 8° MSK-64.

~~(4) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.~~ **Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečivanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara, odnosno osiguranja prohodnost svih žurnih službi.**

(5) Za područja u kojima se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina izvršiti geomehaničko i drugo ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese.

(6) Prihvat ljudi pri evakuaciji uslijed moguće prirodne ili tehničko-tehnološke ugroze je formiranjem kampova na površinama predviđenim za: javno parkiranje, na površini nogometnog igrališta, sportsko-rekreativne površine Linčeto.

(7) Glavni deponij za prikupljanje materijala od urušavanja su: slobodne površine unutar poslovnih zona definiranih planom, slobodna proširenja uz glavna evakuacijska kretanja.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja

#### Članak 133.

~~(1) Ovim Prostornim planom uređenja utvrđuje se obveza izrade slijedećih prostornih planova:~~

~~—urbanistički plan uređenja,~~

~~—detaljni plan uređenja.~~ **Ovim Prostornim planom uređenja utvrđuje se obveza izrade urbanističkih planova uređenja.**

(2) Granice obuhvata prostornih planova iz stavka 1. ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 3.b »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite«, mj. 1:25.000.

## Urbanistički plan uređenja

## Članak 134.

Utvrđuje se obveza donošenja urbanističkog plana uređenja za sljedeća područja:

- UPU 1: građevinsko područje naselja NA 1 Dražice (središnje naselje Općine),
- UPU 2: neizgrađeni dio građevinskog područja naselja NA 12 Podhum, na lokaciji Podprogoni,
- UPU 3: zona gospodarske namjene (poslovne): Podhum (K15), koji čini jedinstven prostorni koncept sa urbanističkim planom uređenja propisanim za zonu sportsko-rekreacijske namjene na području Općine Čavle,
- UPU 4: zona ugostiteljsko-turističke namjene: turističko naselje Podhum,
- UPU 5: zona sportsko-rekreacijske namjene - sportski centar Linčetovo, zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo.

Utvrđuje se obveza donošenja urbanističkog plana uređenja za sljedeća područja:

- UPU 1: dio građevinskog područja naselja NA 1 Dražice (središnje naselje Općine),
- UPU 2: neizgrađeni dio građevinskog područja naselja NA 12 Podhum, na lokaciji Podprogoni,
- UPU 3: zona gospodarske namjene (poslovne): Podhum (K15),
- UPU 4: zona ugostiteljsko-turističke namjene: turističko naselje Podhum,
- UPU 5: zona sportsko-rekreacijske namjene - sportski centar Linčetovo, zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo.
- UPU 6: zona ugostiteljsko-turističke namjene: eko selo Trnovica,
- UPU 7: zona ostale namjene - proširenje zone bolnice u Lopači,
- UPU 8: neuređeni dio naselja NA 5 Jelenje;
- UPU 9: neuređeni dio naselja NA 12 Podhum;
- UPU 10: sportsko-rekreativna zona - golf igralište Dubina (R1).

## Članak 135.

Do izrade urbanističkih planova uređenja mogući su sljedeći zahvati u prostoru:

~~Do donošenja Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja NA 1 Dražice UPU 1 dopuštena je:~~

- ~~-gradnja i rekonstrukcija građevina infrastrukturne namjene,~~
  - ~~-rekonstrukcija svih vrsta građevina, u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski),~~
  - ~~-gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici građevine osnovne namjene, uz uvjet da se time ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ).~~
- ~~Do donošenja Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 12 Podhum UPU 2 nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedene zone. Dopuštena je izgradnja građevina infrastrukture.~~

~~Do donošenja urbanističkih planova uređenja za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene i to za:~~

- ~~-zonu poslovne namjene Podhum K15- UPU 3,~~
  - ~~-turističko naselje Podhum - UPU 4,~~
  - ~~-sportski centar i zonu ugostiteljsko-turističke namjene Linčetovo - UPU 5,~~
- ~~nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedenih zona. Dopuštena je izgradnja građevina infrastrukture.~~

(1) Do izrade urbanističkih planova uređenja mogući su sljedeći zahvati u prostoru:

~~Do donošenja Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja NA 1 Dražice UPU 1 dopuštena je:~~

- ~~-rekonstrukcija građevina infrastrukturne namjene~~
  - ~~-rekonstrukcija postojećih i građenje novih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja, temeljem odrednica ovog Plana,~~
  - ~~-gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici građevine osnovne namjene, uz uvjet da se time ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ).~~
- ~~Do donošenja Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja NA 12 Podhum UPU 2 nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedene zone.~~



~~Do donošenja urbanističkih planova uređenja za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene i to za:~~

- ~~-zonu poslovne namjene Podhum K1<sub>5</sub> – UPU 3,~~
- ~~-turističko naselje Podhum – UPU 4,~~
- ~~-sportski centar Linčeto – UPU 5,~~

~~nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedenih zona.~~

Do izrade urbanističkih planova uređenja mogući su sljedeći zahvati u prostoru:

- Do donošenja Urbanističkih planova uređenja dijela građevinskih područja naselja NA 1 Dražice, NA 12 Podhum - UPU 2 i UPU 9 i NA 5 Jelenje nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedene zone.
- Do donošenja urbanističkih planova uređenja za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene i to za:
  - zonu poslovne namjene Podhum K1<sub>5</sub> - UPU 3,
  - turističko naselje Podhum - UPU 4,
 nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedenih zona.
- Do donošenja Urbanističkog plana uređenja bolnice Lopača - UPU 7, dopuštena je:
  - gradnja i rekonstrukcija građevina infrastrukturne namjene,
  - rekonstrukcija građevine osnovne namjene u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski),
  - gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici građevine osnovne namjene, uz uvjet da se time ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ).

~~Detaljni plan uređenja Prostorno- planska dokumentacija u provedbi~~

#### Članak 136.

~~Utvrđuje se obveza donošenja detaljnog plana uređenja za sljedeća područja:~~

- ~~-DPU 1: zona ugostiteljsko-turističke namjene: eko selo Trnovica,~~
- ~~-DPU 2: zona ostale namjene – proširenje zone bolnice u Lopači,~~
- ~~-DPU 3: zona poslovne namjene K1<sub>4</sub>-Podhum.~~

Unutar planskog obuhvata primjenjuje se sljedeća prostorno-planska dokumentacija:

- URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - SPORTSKI CENTAR LINČETOVO I ZONE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE LINČETOVO - UPU 5 (Službene novine PGŽ 16/13)
- DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE POSLOVNE NAMJENE K1<sub>4</sub> PODHUM (Službene novine PGŽ 22/08, 35/09, 45/09)
- DETALJNI PLAN ZONE OŠ »JELENJE - DRAŽICE« (Službene novine PGŽ 29/07)
- DETALJNI PLAN ZONE JELENSKI VRH, JELENJE - IZMJENE I DOPUNE (Službene novine PGŽ 17/05)
- DETALJNI PLAN AREALA »ELMAR« - KČ. 1805/6 K.O. DRAŽICE (Službene novine PGŽ 18/02)
- DETALJNI PLAN DIJELA ZONE DUBINA (Službene novine PGŽ 17/02)
- DETALJNI PLAN DIJELA NASELJA DRAŽICE- PREDIO DUBINA (Službene novine PGŽ 09/02)

#### Članak 137.

~~Do izrade detaljnih planova uređenja mogući su sljedeći zahvati u prostoru:~~

~~Do donošenja Detaljnog plana uređenja i to za:~~

- ~~-bolnicu Lopača – DPU 2,~~
- ~~-zonu poslovne namjene K1<sub>4</sub> – DPU 3,~~

~~dopuštena je:~~

- ~~-gradnja i rekonstrukcija građevina infrastrukturne namjene,~~
- ~~-rekonstrukcija građevine osnovne namjene, u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski),~~
- ~~-gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici građevine osnovne namjene, uz uvjet da se time ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ).~~

~~Do donošenja Detaljnog plana uređenja zone ugostiteljsko – turističke namjene – oko selo Trnovica – DPU 1 nije dopuštena gradnja građevina niti uređenje površina unutar navedene zone. Dopuštena je izgradnja građevina infrastrukture. Prostorno-planska dokumentacija iz prethodnog članka mijenja se i dopunjuje sukladno Odredbama ovog Plana i sukladno zakonskoj regulativi.~~

## 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

### Članak 138.

(1) Posebni ciljevi razvoja koji su karakteristični za Općinu Jelenje, a za njihovo je ostvarenje potrebno stvoriti preduvjete kroz plansku dokumentaciju i mjere provedbe, su:

- ubrzanje gospodarskog oporavka te povećanje razine životnog standarda i kvalitete življenja kroz bolje iskorištenje postojećih i novostvorenih resursa,
- povećanje mogućnosti zapošljavanja na području Općine kroz otvaranje novih radnih mjesta tako da se broj zaposlenih u privredi u planskom razdoblju udvostruči,
- uravnoteženje strukture gospodarstva razvitkom privrednih djelatnosti i grana,
- povećanje proizvodnje roba i usluga, uz povećanje proizvodnosti rada i profitabilnosti,
- uvođenje poticajnih mjera na regionalnoj i lokalnoj razini za brži razvoj tradicionalnih gospodarskih grana (povrtlarstvo, voćarstvo, stočarstvo, peradarstvo, pčelarstvo, proizvodni obrt), ali i novih djelatnosti (seoski, izletnički, lovni i ribolovni turizam, proizvodnja zdrave hrane, cvjećarstvo itd.),
- provođenje programa proizvodnje prepoznatljivog autohtonog domaćeg proizvoda i stvaranja prepoznatljivog grobničkog »brenda« (sir, mesni proizvodi, brašno, domaći gastronomski specijaliteti),
- modernizacija kapaciteta i informatizacija gospodarskih i društvenih djelatnosti,
- potpunije reguliranje imovinsko-pravnih, zemljišnih, prostornih i lokacijskih uvjeta,
- bolja i svestranija suradnja sa susjednim Općinama i Gradom Rijekom i drugim prostorima te inozemnim gradovima, trgovačkim društvima i ustanovama radi većeg korištenja tuđih iskustava,
- očuvanje i zaštita prirodnih resursa, prvenstveno podzemnih voda i šumskih površina,
- trajno očuvanje biološke izvornosti i raznolikosti te racionalno korištenje do sada u cijelosti sačuvanih prirodnih dobara, posebno vodotoka Rječine,
- valoriziranje etnografskih vrijednosti, (mlinovi i sl.) u funkciji turizma i održavanja kulturnih manifestacija.

(2) Na temelju navedenih ciljeva prepoznati su slijedeći najvažniji prioriteti razvoja Općine Jelenje:

- iz ocjene stanja gospodarstva je vidljivo da posljednjih godina ima naznaka gospodarskog oporavka kroz evidentiran broj poduzetnika i ostvareno povećanje broja zaposlenosti. Međutim, zbog malog broja zaposlenog stanovništva na području same Općine ostaje potreba otvaranja novih radnih mjesta i povećanja broja poduzetnika. To se može postići na dva načina:
  - pomoći postojećim poduzećima u inovativnoj politici u pronalaženju novih proizvoda, u korištenju novih tehnologija, u pronalaženju novih tržišta, u stvaranju novih strukovnih saveza sa sličnim poduzećima Riječkog prstena, Hrvatske i drugih evropskih zemalja,
  - pojednostavniti postupak pokretanja novih poduzetničkih inicijativa te pomoći mlađim osobama u osnivanju novih poduzeća, čime se stvaraju nova radna mjesta. Ovaj drugi put je možda duži u odnosu na prvi, ali dugoročno i učinkovitiji,
  - poboljšanje razine usluga i kvalitete življenja za što je prvi preduvjet izgradnja i održavanje primjerene infrastrukture, te integriranje više vrsta prometnog povezivanja, kao i korištenje obnovljivih izvora energije,
  - razvitak osjećaja identiteta, koji je moguć kroz valoriziranje brojnih i različitih prirodnih ljepota po kojima je ovo područje poznato u regionalnim okvirima, kao i kroz proizvodnju autohtonog domaćeg proizvoda. Tu su hidrološke vrijednosti u krajobrazu, biološka raznolikost i kulturna baština, ali i lokalni gastronomski specijaliteti, suveniri i sl.

### Članak 139.

Za ostvarenje ciljeva, prioriteta i prognoza razvoja gospodarskih djelatnosti navedenih člankom 138. potrebno je primijeniti odgovarajuće ekonomsko-političke mjere koje mogu biti državne i

lokalne. Mjere koje se mogu provoditi na razini Općine Jelenje i na županijskoj razini odnose se na sljedeće:

- pripremu i izgradnju gospodarske infrastrukture, koja se provodi kroz izradu dokumentacije, pripremu i izgradnju poslovnih zona i prostora. Ova mjera uključuje projekte javnih i privatnih subjekata radi kreiranja novih poslovnih zona,
- stimuliranje boljeg korištenja postojećih poslovnih kapaciteta kod postojećih poduzetnika npr. kroz poticajnu komunalnu naknadu za novootvorena radna mjesta. Postojeća poduzeća potencijalno mogu nuditi kvalificirana radna mjesta, ukoliko su prije toga pokrenuli procese modernizacije,
- podupiranje poduzetničkog duha, posebno kod mladih školovanih ljudi koji imaju ideju, inicijativu i žele stvoriti nova radna mjesta i zaposliti druge. To zahtjeva organizaciju i diverzifikaciju poduzetničke aktivnosti, pronalazak novog tržišta, kao i izvore sredstava (kapital) potrebne za pokretanje novog poduzeća. Organizirana pomoć može biti savjetodavna - stručna ili materijalna (osiguravanje financijskih sredstava),
- podrška poduzetničkim investicijama u uslugama, primarno u turizmu. U ovu mjeru se mogu uključiti svi mogući instrumenti (zajmovi, garancije, sredstva itd.) radi podrške investicijama predloženim od poduzetnika, kako za gradnju (nove zgrade, adaptacija postojećih objekata), tako i za nabavku opreme. Mjere obuhvaćaju i izgradnju turističke infrastrukture za pojedine vrste turizma,
- zajedničke usluge za mala i srednja poduzeća. U ovoj mjeri se mogu razviti javni ili privatno/javni projekti koji će kreirati usluge za lokalne poduzetnike, npr. uključivanje u poduzetnički inkubatore na područjima inovacije i kooperacije, osnivanje zajedničkih računovodstvenih i financijskih servisa itd.,
- podršku javnim i privatnim projektima za razvoj tipičnih proizvoda (poljoprivreda, stočarstvo, zdrava hrana, obrti), te teritorijalni marketing s nekoliko glavnih podmjera:
  - projekti koji privlače nove investitore,
  - projekti koji privlače turiste,
  - projekti koji promiču tipične proizvode,
  - organiziranje i financiranje edukacije (trening programi, seminari) za poduzetnike i nove zaposlenike, te edukacije o okolišu.

#### Članak 140.

(1) Sukladno državnim, županijskim i općinskim razvojno - strateškim opredjeljenjima Općinsko vijeće Općine Jelenje utvrđuje mjere stimulacije i područja njihove primjene iz nadležnosti Općine.

(2) Prostornim planom uređenja određena je potreba provođenja sustavnih istraživanja i praćenja pojava i procesa u prostoru. Praćenje treba obuhvatiti cjelovit sklop pojava koje utječu na stanje okoliša, naročito na kakvoću vode, tla, zraka i šumske vegetacije.

#### ~~Članak 141.~~

~~(1) Provedba i razrada postavki ovog Prostornog plana uređenja provoditi će se putem četverogodišnjeg Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru.~~

~~(2) Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru utvrđuju se:~~

- ~~-nositelji pojedinih obaveza, rokovi i troškovi planiranih mjera,~~
- ~~-mjere za provedbu politike prostornog uređenja (komunalni doprinosi i sl.),~~
- ~~-obrazloženje planiranih investicija, planovi uređenja zemljišta radi očuvanja vrijednih resursa i sl.,~~
- ~~-izrada nove, odnosno izmjene i dopune postojeće prostorno - planske dokumentacije i dr.~~

~~(3) Program mjera treba usuglasiti s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Županije.~~

Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### ~~Članak 142.~~

~~(1) Rekonstrukcija postojećih građevina, čija namjena nije u skladu s namjenom utvrđenom ovim Prostornim planom uređenja, moguća je u svrhu osiguranja neophodnih uvjeta života i rada.~~

- (2) Rekonstrukcijom u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada smatra se:
- sanacija konstruktivnog sistema unutar postojećeg gabarita građevine (tlocrtno i visinski),
  - funkcionalne preinake zbog boljih uvjeta stanovanja ili rada unutar postojećeg gabarita građevine,
  - priključci na građevine i uređaje komunalne infrastrukture,
  - sanacija postojećih ograda i izgradnja potpornih zidova radi sanacije terena,
  - samo za stambene građevine: dogradnja/nadogradnja do 20 m<sup>2</sup> netto korisne površine.

#### Članak 143.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina zatečenih unutar prometnih koridora određenih ovim Prostornim planom uređenja moguća je sukladno članku 142.

(2) Na građevnim česticama, koje su djelomično zahvaćene prometnim koridorom, dozvoljava se nova gradnja obiteljskih kuća na dijelu čestice koji nije u koridoru, ukoliko predviđena gradnja udovoljava propisanim uvjetima za izgradnju obiteljske kuće iz ovog Prostornog plana uređenja.

(3) U slučaju ukidanja prometnih koridora ili njihove gradnje, mogu se graditi nove i rekonstruirati postojeće građevine prema odredbama za građenje i rekonstrukciju unutar odnosa građevinskog područja.

## 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 144.

Na dan stupanja na snagu Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Jelenje prestaje važiti Prostorni plan Općine Rijeka (»Službene novine Primorsko-goranske županije broj 8/86, 27/88, 12/95, 12/98) u dijelu obuhvaćenom administrativnom granicom Općine Jelenje.

#### Članak 145.

Prostorni plan uređenja Općine Jelenje čuva se u pismohrani Upravnog odjela Općine Jelenje, u dokumentaciji prostora Županijskog zavoda za održivi razvoj i prostorno planiranje u Rijeci, te u Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove u Rijeci, koji je nadležan za njegovo provođenje.

#### Članak 146.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

*Klasa: 350-01/07-01/1*

*Ur. broj: 2170-04-01-07-1*

*Dražice, 20. listopada 2007.*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE

Predsjednik

Općinskog vijeća

**Damir Maršanić, v. r.**

SN PGŽ 40/07

#### Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama PGŽ«.

*Klasa: 350-01/11-01/1*

*Ur. broj: 2170/04-01-11-1*

*Dražice, 26. svibnja 2011.*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE

Predsjednik

**Damir Maršanić, v. r.**

SN PGŽ 15/11

#### Članak 2.

Ova Odluka o ispravku Elaborata Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 350-01/12-01/

Ur. broj: 2170/04-01-12-1

Dražice, 17. rujna 2012.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE**

Predsjednik

**Damir Maršanić, v.r.**

SN PGŽ 37/12

**III ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 9 .

Plan je izrađen u (4) četiri primjerka potpisanih od strane izrađivača plana, odgovorne osobe za provođenje javne rasprave i Predsjednika Općinskog vijeća koji se imaju smatrati izvornikom, od čega se (1) jedan nalazi u pismohrani Jedinственog upravnog odjela Općine Jelenje, (1) jedan u arhivi izrađivača plana, a ostali se dostavljaju slijedećim nadležnim tijelima: Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvu i zaštitu okoliša, Ispostava Rijeka.

Članak 10.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

SN PGŽ 38/14

KLASA: 010-10/17-01/22

URBROJ:2170-04-01-17-2

Dražice, 29. ožujka 2017.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE**

Predsjednik

**Nikica Maravić, v.r.**

SN PGŽ 09/17

Članak 2.

Ovaj Zaključak o ispravku tehničke greške sastavni je dio Odluke o II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 9/17) koju je Općinsko vijeće Općine Jelenje donijelo na 22. sjednici održanoj 29. ožujka 2017. godine.

Članak 3.

Ovaj Zaključak dostavit će se Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, te će se pohraniti u pismohrani Općine Jelenje.

Članak 4.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Jelenje”.

KLASA: 010-01/18-01/6

URBROJ: 2170-04-01/18-8

Dražice, 20. veljače 2018.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE**

PREDSJEDNIK  
Luka Zaharija, prof.

SN O Jelenje 05/18

## II. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 5.

(1) Ova III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje izrađena je u četiri (4) izvornika ovjerenih pečatom Općina Jelenje i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Jelenje.

(2) Izvornici III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje čuvaju se u pismohrani Općine Jelenje, Primorsko-goranskoj županiji - Upravnom odjelu za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a ista će se objaviti u »Službenim novinama Općine Jelenje«.

KLASA: 010-10/18-01/9

URBROJ:2170-04-01-18-1

Dražice, 18. rujna 2018.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JELENJE

PREDSJEDNIK

Luka Zaharija, prof.

SN O Jelenje 14/18