

Županija  
Jedinica lokalne uprave

Naziv prostornog plana

Primorsko-goranska županija  
Općina Jelenje

### III Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

#### SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka o izradi Plana:  
„Službene novine Općine Jelenje” 11/18

Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:  
„Službene novine Općine Jelenje “ 00/18

Javna rasprava  
Novi list od 00. rujna 2018.

Javni uvid održan:  
od: 17. rujna 2018.  
do: 24. rujna 2018.

Pečat tijela odgovornog za  
provođenje javne rasprave

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave  
**Pročelnica:**  
**Gordana Tomas, dipl.iur.**

Suglasnost prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine br.153/13, 65/17)

Pečat pravne osobe koja  
je izradila Plan  
“PLANIJUM”, d.o.o., Rijeka

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

Pravna osoba/ tijelo koje je izradila Plan:



Odgovorni voditelj:

**Lili Bračun, dipl.ing.arh.**

Stručni tim u izradi plana:  
Lili Bračun, dipl.ing.arh.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednica predstavničkog tijela:  
**Luka Zaharija, prof.**

Datum: rujan, 2018.

## **SADRŽAJ:**

### **IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA**

- UVOD
- OBRAZLOŽENJE
- ODREDBE ZA PROVOĐENJE



## UVOD

Izrada III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje utvrđena je Odlukom o izradi III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje ( Službene novine Općine Jelenje br. 11/18) (u daljnjem tekstu Plan).

Predmet izmjena Plana su ciljane izmjene grafičkog dijela i odredbene tekstualne izmjene:

- mogućnosti proširenja lokacije reciklažnog dvorišta, odnosno formiranje površine za građevinski otpad;
- proširenja lokacije mjesnog groblja;
- preispitivanje odredbi za izgradnju prvenstveno u izgrađenim poslovnim zonama K

Izmjene i dopune Plana odnose se isključivo na navedene promjene, pa su sukladno navedenom, izvršene izmjene grafičkih priloga i tekstualnog dijela Plana.

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

## OBRAZLOŽENJE

### Lokacija reciklažnog dvorišta

Zadržava se predviđena lokacija reciklažnog dvorišta na kraju naselja Podhum do granice sa građevinskim područjem poslovne namjene Podhum K1<sub>5</sub>. Dosadašnja lokacija definirana je kao samostalno građevinsko područje, što zbog rješenja imovinsko-pravnih poslova nije prihvatljivo rješenje. Stoga se navedena površina, do koje je već izgrađena osnovna infrastruktura, uvrštava u građevinskog područja naselja Podhum kao njegovo proširenje.

Organizacija odlaganja građevinskog otpada moguća je također na proširenom području građevinskog područja naselja Podhum ili na dijelu susjednog građevinskog područja poslovne namjene K1<sub>5</sub> za koju je potrebna izrada plana užeg područja – UPU-a.

### Proširenje groblja Jelenje

Lokalna samouprava, suočena sa nedostatkom ukopnih mjesta, u postupku je otkupa zemljišta za proširenje mjesnog groblja. Izvršeno je proširenje postojećeg groblja Jelenje za predmetno zemljište, kako bi se, po usvajanju ovog Plana, moglo kreniti u proceduru ishođenja potrebnih dozvola za gradnju.

### Preispitivanje odredbi za gradnju – postojeća poslovna izgradnja

Pri ishođenju dozvola za rekonstrukciju i izgradnju dodatnih sadržaja u postojećim građevinskim područjima poslovne namjene uočeno je slijedeće:

- neusklađenost definiranja postojeće namjene prostora sa prostorno-planskim odrednicama,
- neprihvatanje postojeće izgradnje u smislu postojeće udaljenosti građevina od prometnica ili susjedne građevinske čestice.

Odredbe za provođenje dopunjene su na način kako bi se omogućila rekonstrukcija postojeće izgradnje u svrhu proširenja postojećih djelatnosti i kvalitete poslovanja i rada.

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Sukladno Odluci o izradi, izvršena je i dopuna Odredbi za provođenje za izgradnju u građevinskim područjima izvan naselja za izdvojene namjene – gospodarska namjena – poslovna i to:

### Članak 40.

- (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 - **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 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, drvnih i dr. proizvoda),
      - servisne i zanatske djelatnosti - stolarske, bravarske, limarske, kamenoklesarske i slične radionice, autoservisi i drugi servisi različitih namjena,
      - trgovačko-opkrbne djelatnosti (trgovački centri, veleprodajni sadržaji prodaje hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe i sličnih djelatnosti),
      - skladišno - prodajni prostori na otvorenom.
      - 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, 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, 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 mrežu i ostale infrastrukturne sustave utvrđuje se sukladno **poglavlju 5.** ovih odredbi.
- 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.