

nositelj izrade:

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOPAR

naziv plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 44 POSLOVNA ZONA SORINJ

faza:

konačni prijedlog plana

Odluka o izradi plana : Službeni list primorsko-goranske županije br. 23/08

Objava javne rasprave: 8.01.2009. ("NOVI LIST")

Javni uvid: od 16.01.2009. do 16.02.2009.

Odgovorna osoba za provođenje
javne rasprave: Manuela Matahlija

izrađivač plana: **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**
Rijeka, Strossmayerova 3

Broj elaborata: L-2/08

Odgovorni voditelj izrade plana: Drago Filiferović, dipl.ing.arh.

Odgovorna osoba izrađivača: Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana: Drago Filiferović, dipl.ing.arh.
Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.
Božidar Hraba, dipl.ing.građ.
Nada Kurfurst, dipl.ing.arh.

Suradnici: Lovro Matković, dipl.ing. el.
Vasiljko Puharić, el. teh.
Nikola Perkić, dipl.ing. građ.

SADRŽAJ PLANA:

A. TEKSTUALNI DIO:**I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena | 3 |
| 2. | Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti | 5 |
| 3. | Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama | 11 |
| 3.1. | Uvjeti gradnje prometne mreže | 11 |
| 3.1.1. | Cestovna mreža | 11 |
| 3.1.2. | Javna parkirališta | 13 |
| 3.2. | Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže | 13 |
| 3.3. | Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže | 14 |
| 3.3.1. | Vodopskrba | 14 |
| 3.3.2. | Odvodnja otpadnih voda | 15 |
| 3.3.3. | Elektroenergetika | 16 |
| 3.3.4. | Plinopskrba i alternativni izvori energije | 16 |
| 4. | Uvjeti uređenja javnih zelenih površina | 17 |
| 5. | Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti | 17 |
| 6. | Postupanje s otpadom | 18 |
| 7. | Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš | 19 |
| 8. | Mjere provedbe plana | 24 |

B. KARTOGRAFSKI PRIKAZI:

| | | |
|------|--|-----------|
| 1. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | mj 1:1000 |
| 2.a. | PROMETNA I ULIČNA MREŽA | mj 1:1000 |
| 2.b. | KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | mj 1:1000 |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | mj 1:1000 |
| 4. | NAČIN I UVJETI GRADNJE | mj 1:1000 |

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja 44 Poslovna zona Sorinj (u daljnjem tekstu: Plan).

2.

Plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, kako slijedi:

TEKSTUALNI DIO:

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 3.1.1. Cestovna mreža
 - 3.1.2. Javna parkirališta
 - 3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 3.3.1. Vodoopskrba
 - 3.3.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 3.3.3. Elektroenergetika
 - 3.3.4. Plinoopskrba i alternativni izvori energije
4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
5. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
6. Postupanje s otpadom
7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
8. Mjere provedbe plana

II. GRAFIČKI DIO:

- | | | |
|------|--|-----------|
| 1. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | mj 1:1000 |
| 2.a. | PROMETNA I ULIČNA MREŽA | mj 1:1000 |
| 2.b. | KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | mj 1:1000 |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | mj 1:1000 |
| 4. | NAČIN I UVJETI GRADNJE | mj 1:1000 |

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

3.

Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina".

U prostoru obuhvata plana određene su slijedeće namjene:

- površine gospodarske - poslovne namjene
- benzinska postaja
- površine infrastrukturnih objekata i uređaja
- javne prometne površine
- javne (zaštitne) zelene površine

4.

POVRŠINE GOSPODARSKE - POSLOVNE NAMJENE

Površine gospodarske - poslovne namjene obuhvaćaju sve planirane građevne čestice u poslovnoj zoni namijenjene organizaciji proizvodnih, trgovačkih - veletrgovačkih, skladišnih, uslužnih, servisnih i komunalnih sadržaja. Ti sadržaji mogu se organizirati u sklopu jedne od slijedećih, detaljnije određenih namjena:

* Pretežito proizvodna namjena (I2) određuje se za površinu namijenjenu organizaciji mini (obrtničke) betonare kapaciteta do 25 m³/sat i proizvodnje betonske galanterije. U sklopu površine te namjene može se organizirati prodaja i skladištenje građevinskog materijala,

* Mješovita poslovna namjena (K) određuje se za površine namijenjene organizaciji raznih uslužnih, servisnih, proizvodnih-obrtničkih i trgovačkih djelatnosti. U sklopu površine te namjene može se organizirati i suha marina, veterinarska stanica i manja klaonica kapaciteta do 5 uvjetnih grla/dan.

* Pretežito poslovna trgovačka namjena (K2) određuje se za površine namijenjene primarno organizaciji trgovačkih djelatnosti (maloprodaja, veleprodaja i skladišta). U sklopu te namjene mogu se organizirati i druge uslužne i ugostiteljske djelatnosti (s udjelom do 50% građevinske bruto površine). U sklopu površine te namjene, na platou - građevnoj čestici K2-4, može se organizirati rasadnik i vrtni centar za proizvodnju sadnog i hortikulturnog materijala,

* Pretežito poslovna komunalno-servisna namjena (K3) određuje se za površinu namijenjenu organizaciji djelatnosti komunalnog poduzeća (garaža, skladište materijala, reciklaža građevinskog materijala, servis, radionica, uredi i sl. sadržaji),

U sklopu tih namjena, uz osnovnu gospodarsku namjenu, može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti, te da obuhvaća manje od 20% građevinske bruto površine.

5.

OSTALE NAMJENE (PROMETNA)

BENZINSKA POSTAJA

Zona (građevna čestica) oznake BP namijenjena je organizaciji benzinske postaje. U sklopu te površine moguće je i uređenje parkirnih površina i prateće građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, skladišta i sanitarija, te praonice motornih vozila.

6. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA I UREĐAJA

U sklopu obuhvata plana definiraju se građevne čestice - površine namijenjene građevinama i uređajima potrebnim u komunalnom opremanju same zone. To su:

* “Trafostanice” (TS) su površine građevnih čestica namijenjenih gradnji planiranih trafostanica.

7. JAVNE PROMETNE POVRŠINE

* Građevne čestice javnih prometnih površina uključuju postojeću državnu cestu i planirane ostale - pristupne ceste u sklopu zone (s pješačkim nogostupima i proširenjima), kolne priključke građevnih čestica poslovne namjene, kao i pojaseve uređenog zelenila uz prometnice.

Uređene zelene površine u strukturi građevnih čestica prometnih površina se hortikulturno uređuju paralelno s realizacijom prometnih površina i platoa, a uz oblikovnu i zaštitnu funkciju mogu biti namijenjene i uređenju objekata prometnica (odvodnja oborinskih otpadnih voda, usjeci, nasipi, potporni zidovi).

* Javna parkirališta (P) definiraju se kao izdvojene površine u sklopu građevne čestice prometnice.

Javne prometne površine namijenjene su i vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu komunalnog opremanja zone.

8. JAVNE ZELENE POVRŠINE

* Javne zelene površine u obuhvatu plana su zaštitne zelene površine (Z). Definiraju se pretežito na rubnim površinama zone i uz državnu cestu u funkciji zaštite od bure, zaštite vizura i oblikovanja prostora, kao i u dijelovima zone koji su zbog konfiguracije terena (nagiba) neprimjereni za organizaciju građevnih čestica poslovne namjene.

U sklopu zaštitnih zelenih površina planira se ozelenjivanje sadnjom odgovarajuće autohtone vegetacije. U sklopu veće površine zaštitnog zelenila između državne ceste i planirane prometnice prema odlagalištu otpada, moguće je uređenje - ozelenjivanje nasadom masline.

U sklopu tih površina dopušteno je uređenje pješačkih staza, oblikovanje terena suhozidima, uređenje vidikovca, postava klupa i sl.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

9.
Površine za smještaj građevina gospodarskih djelatnosti (I2, K, K2 i K3) određene su u kartografskom prikazu br 1. "Korištenje i namjena površina".

Građevine gospodarskih djelatnosti grade se neposrednom provedbom ovog plana.

Građevine gospodarske namjene se grade na način da površinom građevne čestice, veličinom građevine, smještajem u zoni i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. na način da ne narušavaju uvjete rada i korištenja ostalih površina zone.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje", gdje su određene granice platoa – građevnih čestica, regulacijski pravci, orijentacijske nivelacijske kote, površine gradivog dijela platoa – građevnih čestica i priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu.

Oblik i veličina građevnih čestica

10.

Oblik i veličina građevnih čestica načelno su određeni površinom platoa - građevnih čestica u kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje".

Izuzetno se u provedbi plana dopušta određivanje do 10% manje površine građevne čestice od površine platoa određene u stavku 1. ovog članka.

Površine platoa koje ostaju izvan površina građevnih čestica mogu se koristiti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, parkirališta ili za uređenje zelenila.

Izuzetno se dopušta objedinjavanje platoa K2-2 i K2-3 u jednu građevnu česticu.

Oblikom i veličinom građevne čestice osigurava se organiziranje potrebnih sadržaja tehnološkog procesa: građevine, prometne i manipulativne površine i parkirališta, kolni i pješački pristup, građevine individualne komunalne infrastrukture, zelene površine, ograđivanje i drugo.

Namjena građevina

11.

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina" i br. 4 "Način i uvjeti gradnje". Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

Građevinom gospodarske djelatnosti se smatra građevina koja je u cjelini ili pretežitim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene određene člankom 4. ovih odredbi.

Građevinom se smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu.

Na pojedinoj građevnoj čestici može se organizirati djelatnost više korisnika i različite namjene, u skladu s određenom namjenom površina - građevina.

Veličina i površina građevina**12.**

TABLICA - osnovni elementi veličine i površine građevina

| oznaka platoa- građ.čestice | najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) | najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) | najveći dopušteni broj etaža (E) | najveća dopuštena ukupna visina (V) -u metrima |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| I2-1 | 0,35 | 0,35 | P | 8,0 |
| K-1 | 0,35 | 0,70 | P+1 | 10,0 |
| K-2 | 0,35 | 0,70 | P+1 | 10,0 |
| K-3 | 0,35 | 0,70 | P+1 | 10,0 |
| K-4 | 0,35 | 0,70 | P+1 | 10,0 |
| K2-1 | 0,40 | 1,20 | Po+P+1 | 11,0 |
| K2-2 | 0,40 | 1,20 | Po+P+1 | 11,0 |
| K2-3 | 0,40 | 1,20 | Po+P+1 | 11,0 |
| K2-4 | 0,40 | 0,8 | S+P | 10,0 |
| K3-1 | 0,40 | 0,60 | P+1 | 9,0 |

13.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice (odnos izgrađene površine i površine građevne čestice) određen je u tablici iz članka 12.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) građevne čestice (odnos građevinske bruto površine i površine građevne čestice) određen je u tablici iz članka 12.

Najmanji dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi $k_{is} = 0,15$.

Na platou - građevnoj čestici K2-4, u slučaju gradnje staklenika za uzgoj sadnog i hortikulturnog materijala, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,6 (uz zadržavanje koeficijenta iskorištenosti), a staklenik mora zauzimati najmanje 50 % izgrađene površine.

14.

Najveći dopušteni broj etaža (E) određen je u tablici iz članka 12.

Podrum (Po), odnosno jednu podzemnu etažu ukopanu sa svih strana i najviše 1,0 m iznad kote konačno zaravnatog terena uz građevinu, dopušteno je graditi na platoima - građevnim česticama K2-1, K2-2 i K2-3, unutar gradivog dijela građevne čestice. Podrum se uključuje u izračun iskoristivosti građevne čestice (K_{is}).

Najveća dopuštena ukupna visina građevine (V), mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do najviše točke krova, određena je u tablici iz članka 12.

Do podruma se može urediti kolni pristup najveće dopuštene širine 8 m, a koji se ne uračunava u ukupnu visinu građevine.

Građevina staklenika na platou - građevnoj čestici K2-4 može imati najveću ukupnu visinu 6

m.

Dijelovi građevina, površine do 5% ukupne izgrađene površine, mogu zbog potreba tehnološkog procesa biti do 50% viši od najveće dopuštene visine građevina.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

15.

Gradivi dio platoa - građevne čestice označen je u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje".

U slučaju formiranja građevne čestice prema odredbama članka 10, stavaka 2 (manja parcela) i stavka 4 (objedinjavanje parcela), gradivi dio građevne čestice utvrđuje se prema stavicima 3 i 4 ovog članaka.

Gradivi dio građevne čestice - građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca za platoo - građevne čestice I2-1 i K3-1 najmanje 10,0 m, za platoo - građevne čestice K2-1, K2-2, K2-3 i K2-4 najmanje 12,0 m, a za ostale platoo - građevne čestice najmanje 6 m.

Udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ostalih granica građevne čestice mora iznositi najmanje polovicu ukupne visine građevine, ali ne manje od 5 m.

Izuzetno se na platou - građevnoj čestici oznake K2-4, za građevinu staklenika određuje najmanja udaljenost 3 m od granica građevne čestice.

Unutar gradivog dijela građevne čestice se uz osnovne građevine mogu graditi i ostale građevine: prateće i pomoćne građevine, druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji, nadstrešnice i sl.

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi: nadstrešnica nad ulazom dubine do 1,5 m ispred građevnog pravca, nadstrešnice parkirališta, pergole i konstrukcije kolektora sunčane energije na udaljenosti najmanje 3,0 m od granice građevne čestice, potporni zidovi, prometne kolne i pješačke površine, parkirališta, infrastruktura i sl.

Na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je graditi više osnovnih građevina. Više građevina na jednoj građevnoj čestici gradi se kao sklop ili na međusobnoj udaljenosti koji iznosi najmanje zbroj polovica visina susjednih građevina. Najveća dopuštena tlocrtna površina pojedine građevine iznosi 2000 m².

Oblikovanje građevina

16.

Građevine gospodarske - poslovne namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku, primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Posebno se za građevine na platoima - građevnim česticama K2-1, K2-2, K2-3 i K2-4 moraju primijeniti kvalitetni materijali za obradu pročelja, a najmanje 40 % površine pročelja prema regulacijskom pravcu i državnoj cesti mora biti ostakljeno.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Vrsta pokrova ne određuje se.

Na krovište je dopušteno ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje i kolektore sunčane energije.

Uređenje građevnih čestica

17.

Građevne čestice uređuju se kao platoi. Orijentacijske nivelacijske kote platoa određene su u kartografskom prikazu br 4. "Način i uvjeti gradnje". Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati - mijenjati obzirom na planirano uređenje građevne čestice i priključak na javnu prometnu površinu.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina do 3,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevnih čestica i javnih prometnih površina.

18.

Građevne čestice mogu se ograđivati ogradom visine do 2 m. Ograde se izvode od kamena, metala, prefabriciranih betonskih elemenata ili kao zelene živice.

Ograde prema regulacijskom pravcu - javnoj prometnoj površini mogu se izvoditi kao puna ograda do visine 1,0 m, a do ukupne visine od 2 m kao transparentna ograda ili zelena živica.

U ograđivanju građevnih čestica maksimalno koristiti elemente postojećih suhozida (kada se poklapaju s granicama građevnih čestica), odnosno koristiti taj oblikovni element u formiranju novih ograda.

19.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološki proces, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

U sklopu svake građevne čestice mora se osigurati najmanji broj parkirnih-garažnih mjesta prema slijedećim odredbama:

- 1 mjesto na 2 zaposlena
- 1 mjesto za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces
- 1 mjesto na 20 m² poslovnog prostora trgovačke, uslužne ili sl. namjene javnog karaktera (stanovnici - korisnici)

- 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta ugostiteljskog sadržaja

U postupku ishođenja lokacijske dozvole potrebno je utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tome je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa.

Površine parkirališta uređuju se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala. Nadstrešnice parkirališta se ne uključuju u izračun koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice.

20.

Najmanje 15 % površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa uključuju se izračun zelene površine.

Obvezne zelene površine u sklopu platoa - građevnih čestica, određene u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje", su u funkciji oblikovanja pokosa između platoa većih visinskih razlika, zaštite vizura i zaštite od bure, a uređuju se prema odredbama za javne zelene površine.

U formiranju zelenih površina u sklopu građevne čestice maksimalno koristiti postojeće vrijednije zelenilo.

Priključenje građevne čestice na javno- prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

21.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 7 m.

22.

Građevna čestica mora biti priključena na električnu, vodovod i javnu kanalizaciju.

23.

Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje", načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10 %. Jedna građevna čestica može imati više kolnih priključaka.

UVJETI SMJEŠTAJA BENZINSKE POSTAJE

24.

Najveća dopuštena veličina građevne čestice određena je površinom platoa - građevne čestice u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje", a najmanja dopuštena veličina građevne čestice je 1500 m².

U sklopu benzinske postaje moguće je uređenje parkirnih površina i prateće građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, skladišta i sanitarija, te praonice motornih vozila.

Prateća građevina je najveće dopuštene izgrađene površine 300 m².

Najveći dopušteni broj etaža je $E = 1$ etaža, a najveća dopuštena ukupna visina građevine mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena kojeg pokriva građevina do sljemena ili najviše kote ravnog krova je $V = 6,0$ m.

Prostor s agregatima za istakanje goriva može se natkriti nadstrešnicom izgrađene površine do 200 m², najveće ukupne visine $V = 8,0$ m.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (K_{is}) građevne čestice iznosi 0,3.

Prateća građevina i nadstrešnica moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 5 m.

Najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina.

3. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA, PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

3.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

3.1.1. CESTOVNA MREŽA

25.

Na području obuhvata Plana određene su površine i tehnički elementi za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture, prikazani na kartografskom prikazu broj 2a. »Prometna i ulična mreža«.

Državna cesta

26.

Za postojeću (rekonstruiranu) državnu cestu D105 utvrđuje se zaštitni pojas širine 30 m, označen u kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina".

Za ishođenje lokacijske dozvole odnosno uređenje prostora u zaštitnom pojasu, potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležne uprave za ceste, u skladu s Zakonom o javnim cestama (»Narodne novine«, broj 180/04 i 138/06)

27.

Priključenje prometne mreže u funkciji poslovne zone na državnu cestu osigurava se rekonstrukcijom postojećeg priključka nerazvrstane ceste za komunalnu deponiju Sorinj (dijelom izvan obuhvata plana).

Križanje se izvodi kao četverokrako, u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (»Narodne novine«, broj 119/07) i standardom U.C.4.050 za projektiranje i građenje površinskih čvorova (s trećom takom za skretanje u lijevo).

Autobusno stajalište uz državnu cestu izvodi se u skladu s Pravilnikom o autobusnim stajalištima (»Narodne novine«, broj 119/07).

Ostale - pristupne ceste

28.

Obuhvatom plana dijelom prolazi korigirana trasa planirane rekonstrukcije ceste za komunalnu deponiju Sorinj (trasa A1-A2), ujedno i u funkciji pristupa građevnim česticama poslovne namjene sjeverozapadnog dijela zone.

Za rekonstrukciju ceste je izrađen je idejni projekt koji je sastavni dio priloga ovom Planu.

29.

U obuhvatu plana definira se i ostala - pristupna cesta A-B, u funkciji pristupa ostalim građevnim česticama poslovne namjene i benzinske postaje.

30.

U kartografskom prikazu br 2.a. "Prometna i ulična mreža" određene su površine građevnih čestica javnih prometnih površina (ceste "A1-A2" i "A-B" i izdvojenog pješačkog puta "c") koje uključuju uređenje kolnika, nogostupa, usjeka, nasipa i ostalih objekata ceste, javnih parkirališta i uređenih zelenih površina. Detaljni odnosi između tih površina mogu se izvedbenom dokumentacijom korigirati u detalju, ukoliko ne narušavaju planiranu organizaciju prostora i druge odredbe Plana.

U sklopu javnih prometnih površina dopušta se parcelacija u skladu s planiranom etapnom realizacijom.

31.

Ostale - pristupne ceste planirane su za dvosmjerni promet, najmanje širine kolnika 2 x 3,0 m. U krivinama se predviđa proširenje kolnika i umetanje prijelaznica.

Na križanjima treba osigurati mogućnost prolaska teretnih vozila (tegljača s prikolicom). Zaobljenje rubova na križanjima treba izvoditi radijusima $R = 15,0$ m (iznimno $R = 12,0$ m) ili primijeniti košaraste krivine odgovarajućih radijusa.

Kolnička konstrukcija treba biti dimenzionirana za teški teretni promet.

Na mjestima oštih zavoja potrebno je ugraditi odbojnice, a tamo gdje se javljaju potporni zidovi zaštitne ograde.

Sva oprema, horizontalna i vertikalna signalizacija mora se izvesti u skladu s postojećim zakonima i propisima.

Pješački nogostupi uređuju se jednostrano i dijelom dvostrano, najmanje širine 1,6 m.

Izdvojeni pješački put "c" uređuje se najmanje širine 2 m.

Ceste se moraju projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.

Obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse, a u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (»Narodne novine«, broj 35/94, 55/ 94 i 142/03).

Ceste u zoni projektiraju se za računsku brzinu od 40 km/sat.

Na pojedinim mjestima s nešto nižim vrijednostima mora se signalizacijom dozvoljena brzina ograničiti na 20 km/h.

Maksimalni uzdužni nagibi trasa, odnosno dijelova trasa u obuhvatu plana su do 9 %.

32.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti («Narodne novine», broj 151/05 i 61/07).

33.

Oborinske vode s površina prometnica treba sustavom slivnika i kolektora prikupiti i provesti mrežom oborinske odvodnje do separatora masti i ulja te upustiti u tlo putem upojnih građevina.

34.

Uređenje zelenih površina u sklopu građevnih čestica javnih prometnih površina određeno je člankom 50. ovih Odredbi za provođenje.

3.1.2. JAVNA PARKIRALIŠTA

35.

Potrebne površine za parkiranje vozila osiguravaju se u sklopu građevnih čestica, prema odredbama iz članka 19. ovih Odredbi za provođenje.

Javna parkirališta (P) predviđena su uz cestu A1-A2 (kapaciteta 12 PM) i A-B (kapaciteta 10 PM).

Javno parkiralište se izvodi u jednoj razini. Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m.

Na javnim parkiralištima treba osigurati najmanje 1 parkirališno mjesto za vozila osoba s teškoćama u kretanju, minimalnih dimenzija 3,0 x 5,0 m i vidljivo označeno.

3.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

36.

Na kartografskom prikazu br. 2b. "Komunalna infrastrukturna mreža" prikazana je postojeća TK mreža i planirana TK kanalizacija područja.

Područje će se priključiti na elektroničko komunikacijsko čvorište preko izvedene TK kanalizacije uz državnu cestu, na potezu prema Loparu.

Distribucijska telekomunikacijska kanalizacija gradi se cijevima PEHD promjera 50 mm. U prekope ugrađuje se PVC cijevi promjera 160 ili 110 mm. Na raskršćima prometnica, mjestima loma DTK, te na priključnim točkama građevnih čestica ugrađuju se betonski zdenci.

Pri projektiranju i izvođenju TK infrastrukture obvezatno se pridržavati važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Kod izgradnje na pojedinoj građevnoj čestici obaveza investitora građevine je da položi dvije PEHD cijevi \varnothing 50 (40) mm od priključnog zdenca na granici građevne čestice do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar građevine. Ormarić se veže na temeljni uzemljivač građevine propisanim zemljovodom.

U obuhvatu plana dopušta se postava GSM baznih postaja s antenom, u sklopu građevnih čestica poslovne namjene. Antena se postavlja na građevinu, a može biti visine najviše 5 iznad najveće visine građevine.

3.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

37.

Gradnju instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u obrazloženju Plana i kartografskim prikazom br. 2b. "Komunalna infrastrukturna mreža".

Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, dopuštena su manja odstupanja ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja javnih prometnih površina i građevnih čestica poslovne namjene.

Trase mreža treba gdje god je moguće voditi javnim površinama.

3.3.1. VODOOPSKRBA

38.

Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana osigurava se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava, priključkom na magistralni transportni cjevovod (posredno preko planirane vodospreme) i izvedenim priključkom na V. Lopar.

39.

Trase razvodne i protupožarne vodovodne opskrbne mreže vode se planiranim prometnicama, u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama. Cijevi su profila \varnothing 100 i \varnothing 150, od "Duktile" nodularnog liva, tipa prema očekivanim najvećim pritiscima.

Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom. Nadsloj nad cijevima je najmanje 100 cm (poželjno 110 - 130 cm).

Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku.

Priključci na opskrbnu mrežu ostvaruju se preko vodomjera montiranog ispred ograde

građevne čestice.

3.3.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

40.

Za poslovnu zonu se planira razdjelni sustav odvodnje, posebni za sanitarne otpadne vode i posebni za odvodnju oborinskih voda.

Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršit će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno članku 122. Zakona o vodama (NN 107/95). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96).

41.

Zbrinjavanje sanitarno-potrošnih i sličnih otpadnih voda i tehnoloških otpadnih voda planiranih sadržaja u obuhvatu Plana osigurati će se priključkom lokalne mreže na javni sustav sanitarne kanalizacije "Lopar".

42.

Prije odvođenja u javnu kanalsku mrežu, svaki pogon ima obavezu tehnološke otpadne vode zasebnom opremom obraditi na nivo komunalnih otpadnih voda.

Efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama propisanih člankom 2. Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99) i članku 1. Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 6/01) za ispuštanje u javni sustav odvodnje.

43.

Oborinske vode s krovova, pješačkih i zelenih površina prikupljaju se i upuštaju upojnim građevinama direktno u podzemlje, u sklopu građevnih čestica.

Za odvodnju "onečišćenih" otpadnih voda s javnih prometnih površina i parkirnih i manipulativnih površina građevnih čestica, planiraju se 4 lokalna sustava odvodnje s pročišćavanjem na separatorima masti i ulja i upuštanjem u prirodni prijemnik (u tlo, putem upojnog bunara).

Do izgradnje zajedničkog sustava dozvoljava se na svakoj čestici izgraditi individualni sustav za zbrinjavanje "onečišćene" oborinske vode s vlastitim kolektorom i separatorom masti i ulja, gdje se pročišćene vode upuštaju u prirodni prijemnik (u tlo, putem upojnog bunara).

44.

Trase kanalske mreže unutar obuhvata Plana položene su prema konfiguraciji terena i uzdužnim profilima prometnica po kojima su kanali maksimalno vode.

Kanalska mreža obje kanalizacije predviđena je od PVC cijevi s betonskim oknima i poklopcima prema očekivanom opterećenju, profila Ø 30 i Ø 25 cm.

Minimalni horizontalni razmak između pojedinih infrastrukturnih instalacija (cijevi vodovoda i kanalizacije) je 50 cm.

Dimenzioniranje upojnih građevina temelji se na stvarnoj upojnosti tla na određenoj lokaciji.

3.3.3. ELEKTROENERGETIKA

45.

Buduće trafostanice 20/0,4 kV graditi će se na lokacijama naznačenim u grafičkom dijelu plana. Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine, na zasebnoj parceli, uz uvjet da joj je osiguran pristup na javnu površinu, na građevnoj čestici minimalne površine 36 m².

U slučaju da pojedini kupci električne energije zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz planiranih trafostanica 20/0,4 kV iz ovog plana ili žele imati vlastitu trafostanicu s mjerenjem na srednjem naponu, trebaju osigurati lokaciju trafostanice 20/0,4 kV unutar svoje građevinske čestice, odnosno prostora obuhvaćenog ovim planom. Trafostanicu je moguće graditi kao samostojeću ili kao ugradbenu u sklopu građevine kupca.

Vodovi 20 kV i 0,4 kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo sa podzemnim kabelima po trasama koje su načelno prikazane u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju. Nove trafostanice graditi će se za kableske priključke na srednjem naponu i kableske rasplete na niskom naponu.

46.

Javna rasvjeta prometnica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

47.

Prije izrade projekta električnih instalacija novih građevina predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije.

3.3.4. PLINOOPSKRBA I ALTERNATIVNI IZVORI ENERGIJE

48.

U poslovnoj zoni se planira se mogućnost korištenja ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

Predviđa se racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora. Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno sunce.

4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH-ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA

49.

Javne zelene površine određene u kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina su: zaštitne zelene površine (Z) i uređene zelene površine u sklopu površina - građevnih čestica javnih prometnih površina.

50.

Površine zelenila određenih u sklopu građevnih čestica javnih prometnih površina uređuju se sadnjom pretežno autohtonih vrsta stablašica i niskog raslinja. Na potezima uz ceste sade se drvoredi črnika ili sl. Uz potporne i ogradne zidove sade se penjačice i grupe višeg grmlja. Nasipi cesta zatravnjuju se.

Sastavni dio tih površina su i elementi cesta: usjeci, nasipi, potporni i ogradni zidovi i objekti odvodnje oborinskih otpadnih voda. Tim površinama mogu se voditi i podzemni infrastrukturni vodovi.

51.

Zaštitne zelene površine Z-1 do Z-5, određene u kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", čuvaju se u postojećem stanju ili se kultiviraju sadnjom autohtonih kultura. Pri tome je potrebno u cijelosti sačuvati postojeće vrijedne nasade koji se mogu dopunjavati. Pri uređenju je potrebno sačuvati postojeću konfiguraciju terena, izuzev uz rubove građevnih čestica gdje se dozvoljava usklađivanje s oblikovnim i visinskim elementima uređenih platoa, uz obvezno ozelenjivanje.

Zaštitna zelena površina Z-6, određena u kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", može se namijeniti uređenju oglednog maslinika.

Na površinama zaštitnog zelenila je moguće urediti šetnice, vidikovac, dječje igralište, park skulptura i slične sadržaje namijenjene za boravak na otvorenom. Ove se površine mogu opremiti parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, zdenci, skulpture, i sl.), uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

Dozvoljena je gradnja podzida u suhozidu (barbakan) visine do 1,5 m u jednoj ravnini, kao i gradnja planirane infrastrukture.

5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

52.

U samom obuhvatu plana, kao i u njegovom neposrednom okruženju, nema zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti i cjelina.

Zaštita ambijentalnih vrijednosti šireg prostora osigurava se primjenom svih odredbi ovog plana, odnosnih zakonskih akata, kao i organizacijom i praćenjem provedbe plana u skladu s postavljenim smjernicama i odredbama.

Prilikom svih zemljanih radova potreban je stalni nadzor arheologa-konzervatora.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, u skladu s Člankom 45. »Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara«.

Svi suhozidi koji se prilikom radova na poslovnoj zoni unište, a na njihovom mjestu se ne planira daljnja izgradnja, moraju se po završetku radova vratiti u prvobitno stanje.

Obzirom da je taj prostor dio zaštićenog obalnog područja mora i vrijednog osjetljivog područja (otok), orijentiranog primarno na turizam, potrebno je planirati umjerenije strukture i općenito pažljivije oblikovati površine poslovne zone.

6. POSTUPANJE S OTPADOM

53.

Postupanje s otpadom potrebno je provoditi izbjegavanjem i smanjenjem nastajanja otpada, sprečavanjem nenadziranog postupanja s otpadom, iskorištavanjem vrijednih svojstava otpada i odlaganjem otpada na odlagalište.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu i podzakonskih propisa donesenih temeljem Zakona. te s odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije.

54.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se planom gospodarenja komunalnim otpadom koji donosi Općinsko vijeće.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

55.

Proizvođač otpada dužan je, u skladu s načelima ekološkog i ekonomskog postupanja, na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

Komunalni otpad, odnosno otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim skupljalištima uređenim na javnim površinama ili u sklopu pojedine građevne čestice, s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

Tehnološki otpad (industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, otpadna ulja i drugo), do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u sklopu svog prostora.

Proizvođač tehnološkog otpada može privremeno, na propisani način, skladištiti otpad unutar svog poslovnog prostora. Prostor za skladištenje mora biti obilježen, osiguran od utjecaja atmosferilija i bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

Za skupljanje svog otpada moraju se koristiti odgovarajući spremnici, kontejneri i druga oprema kojom će se spriječiti rasipanje i prolijevanje otpada, te širenje prašine, mirisa i buke.

56.

Proizvođač otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti dužan je otpad razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno skupljati po vrstama i svojstvima te osigurati propisne uvjete skladištenja za osiguranje kakvoće u svrhu ponovne obrade. Ako proizvođač otpada ne može iskoristiti vrijedna svojstva otpada, potrebno je prema zakonu i drugim pravnim propisima otpad dokumentirati, prijavljivati na burzi otpada i kao krajnju mjeru odložiti. Odložiti se smiju samo ostaci nakon obrade otpada ili otpad koji se ne može obraditi gospodarski isplativim postupcima uz propisane granične vrijednosti emisija u okoliš.

57.

Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

58.

Radi sprječavanja nenadziranog postupanja s otpadom potrebno je voditi propisanu evidenciju i redovito dostavljati podatke o proizvedenom, skupljenom i obrađenom otpadu nadležnom tijelu.

59.

U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada, a otpadom onečišćene površine treba sanirati.

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**60.**

Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN 110/07), Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/04, 110/07, 60/08), Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03), Zakonu o vodama (NN, broj 107/95, 150/05), Zakonu o otpadu (NN 178/04, 111/06, 110/07 i 60/08) i drugim zakonima i provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona

61.

Općina Lopar Programom zaštite okoliša utvrđuje mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš i mjere usmjerene na unapređenje stanja okoliša.

Ovim Planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

62.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dopuštena organizacija gospodarske djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.

Zahvati koji su dopušteni ne smiju ispuštati u okoliš onečišćujuće tvari iznad graničnih vrijednosti emisija utvrđenih posebnim propisima.

Zahvati koji pojedinačno mogu imati značajnije emisije u okoliš, moraju koristiti isključivo najbolju raspoloživu tehniku (BAT).

Zaštita tla

63.

Osnovne mjere zaštite tla osiguravaju se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika, te dokazivanjem stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih građevina.

Na području obuhvata plana su prema fizičko-mehaničkim značajkama određene dvije geotehničke kategorije terena, prikazane na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", sa slijedećim karakteristikama:

I. geotehnička kategorija - zona golog krša (karbonatni stijenski kompleks):

- 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 dobra, mogućnost erozije je vrlo mala;

I.a geotehnička kategorija - zona pokrivenog krša (lesoliki nanos na karbonatima):

- teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki
- upojnost terena je slaba, dok je erozija naglašena

64.

Zaštitu tla s potencijalnom erozijom provoditi uređenjem i njegom zelenih površina, očuvanjem suhozida i uređenjem sustava odvodnje.

65.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Zaštita zraka

66.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem Zakona.

Na području Plana nisu dozvoljeni zahvati koji ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari iznad graničnih vrijednosti emisija.

Zahvatima na području Plana ne smije se narušiti postojeća (I.) kategorija kakvoće zraka, odnosno prouzročiti prekoračenje propisanih graničnih vrijednosti onečišćenja zraka.

Prije izgradnje gospodarske građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (Narodne novine broj 101/1996.).

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine broj 21/07).

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku njegovu promjenu - rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Uz korištenje električne energije, poticati korištenje čistih energenata: ukapljenog naftnog plina, sunčeve energije i sl.

U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevne čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

Zaštita voda

67.

Zaštita voda se provodi sukladno Zakonu o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa, te sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda za Općinu Lopar kao jedinicu lokalne samouprave.

Unutar obuhvata plana nema površinskih vodotoka. Prostor je izvan vodozaštitnih zona.

68.

Zaštita podzemnih voda provodi se primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda, u skladu s člancima 40.-44. ovih Odredbi za provođenje.

Svi korisnici prostora dužni su priključiti se na javni sustav odvodnje otpadnih voda, brinuti se o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar svoje čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila, strojeva i sl, onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

Korisnici moraju osigurati da opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, budu u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana investitori su dužni ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

Zaštita od buke

69.

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Zahvatima na području Plana ne smiju se prekoračiti najviše dopuštene razine buke.

Sukladno Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, utvrđuje se za područje obuhvata plana najviša dopuštena razine buke prema propisanim vrijednostima za industrijska, skladišna i servisna postrojenja, i ne smije na granici pojedine građevne čestice prelaziti 80 dB(A).

70.

Za planirane građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke
- uređenjem planiranih javnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevnih čestica

Zaštita od požara

71.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona. Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara.

Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB, GREENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevine, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevine, vatrootpornosti građevine i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i drugo. Međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovništa više građevine, ali ne manje od 6 m. Udaljenost građevine od ruba javne prometne površine mora biti najmanje polovicu visine vijenca građevine.

Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja 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 (NN 35/94 i 142/03).

Prilikom gradnje vodoopskrbnog sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95) i propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Lopar, te mjera zaštite od požara predviđenih provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Raba.

U postupku ishoda dozvola za gradnju obveza je ishoditi suglasnost od nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina predviđene propisane i ovim planom uređenja tražene mjere zaštite od požara

Posebne mjere zaštite

72.

Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94).

73.

Za prostor u obuhvatu plana nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi, a utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Lopar.

U obuhvatu plana se ne planiraju građevine javne namjene niti prostori za okupljanje većeg broja ljudi.

Deponij materijala uslijed urušavanja građevina se određuje uz cestu prema komunalnom odlagalištu "Sorinj", izvan granica ovog plana.

Mogući izvori tehničko tehnološke nesreće na prostoru u obuhvatu plana mogu biti podzemni i nadzemni spremnici energenata (nafte, naftnih derivata i ukapljenog plina) poslovnih sadržaja u zoni, a posebno planirane benzinske postaje.

74.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se organizacijom prometne mreže, uvjetima gradnje novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

Pravci evakuacije određuju se trasom državne ceste i nerazvrstane ceste prema komunalnoj deponiji Sorinj.

75.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu sa seizmičkim kartama, zakonima i propisima. Do izrade nove seizmičke karte Primorsko-

goranske županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama.

Maksimalni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina, za ovo područje je 7° MSK-64 ljestvice.

Sve građevine moraju biti statički proračunate i dimenzionirane prema pravilima struke i na osnovi geotehničkih istražnih radova, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima.

76.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN broj 151/05, 61/07 i 76/07).

8. MJERE PROVEDBE PLANA

77.

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama i kartografskom dijelu Plana, te zakonskim odredbama.

Lokacijske dozvole za planiranu gradnju i zahvate u prostoru izdaju se neposrednom provedbom ovog Plana.

78.

Graditi se može samo na uređenom građevinskom zemljištu (II kategorija uređenosti).

Građevna čestica mora imati osiguran neposredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu - cestu, propisani broj parkirnih/garažnih mjesta, priključak na zatvoreni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda, priključak na sustav vodoopskrbe i priključak na elektroenergetski sustav.

79.

Lokacijska dozvola za gradnju građevina se ne može utvrditi ako nije izgrađena cesta na koju je osiguran priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu i pripadajuća mreža komunalne infrastrukture koja se planira u trupu ceste. Iznimno se dozvola može izdati ako je prije izdana lokacijska i građevna dozvola za cestu te ako je trasa ceste iskolčena na terenu.

Za uređenje i pripremu pojedinog platoa - građevne čestice, odnosno oblikovanje terena, izvedbu pokosa i potpornih zidova i uređenje kolnog priključka može se izdati zasebna lokacijska dozvola, prije privođenja prostora planiranoj gospodarskoj namjeni i prije opremanja potrebnom komunalnom infrastrukturom.

80.

Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izgradnja prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija, treba se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.

81.

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave,

odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

82.

Privremeno korištenje prostora, do privođenja planiranoj namjeni, može se odrediti za montažnu betonaru u fazi izgradnje zone u sklopu namjene I2 ili K3, kao i za sezonsku postavu zabavnog parka (lunaparka ili sličnog sadržaja).